

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 7 年 5 月 26 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 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 7 年 6 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 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 7 年 7 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 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 7 年 5 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、開札日の翌日から原則 2 日間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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 370, 000 12, 296, 000	一括	3, 074, 000	193, 907	50, 478
1	3, 070, 000				
2	12, 300, 000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字水洗 |
| | 地 番 | 5 9 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 5. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字水洗 5 9 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 8. 2 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 6 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 子

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水洗 |
| | 地 番 | 5 9 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 5 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字水洗 5 9 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 8 . 2 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |

令和6年（ケ）第85号

令和7年 1月21日受理

令和7年 2月18日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 谷津幸則

（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水洗 |
| | 地 番 | 5 9 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 5 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字水洗 5 9 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 8 . 2 4 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 □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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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」に記載のとおり
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異なる(■主である建物 □附属建物)。 ■種類: 居宅・車庫 □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 上記の者が本建物を住居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	「その他の事項」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

その他の事項

- 1 物件1の土地は、その東側を幅員約6mの舗装市道内谷東線（建築基準法上の道路、地番591-5の土地は藤枝市所有の田）に接面している。
- 2 物件1の土地上に井戸水の汲み上げポンプが存在する。
- 3 物件2の建物には、ロフト、太陽光発電設備が存在する。
- 4 物件2の建物のガレージと居住部分は、屋内で行き来が可能となっている。
- 5 本物件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

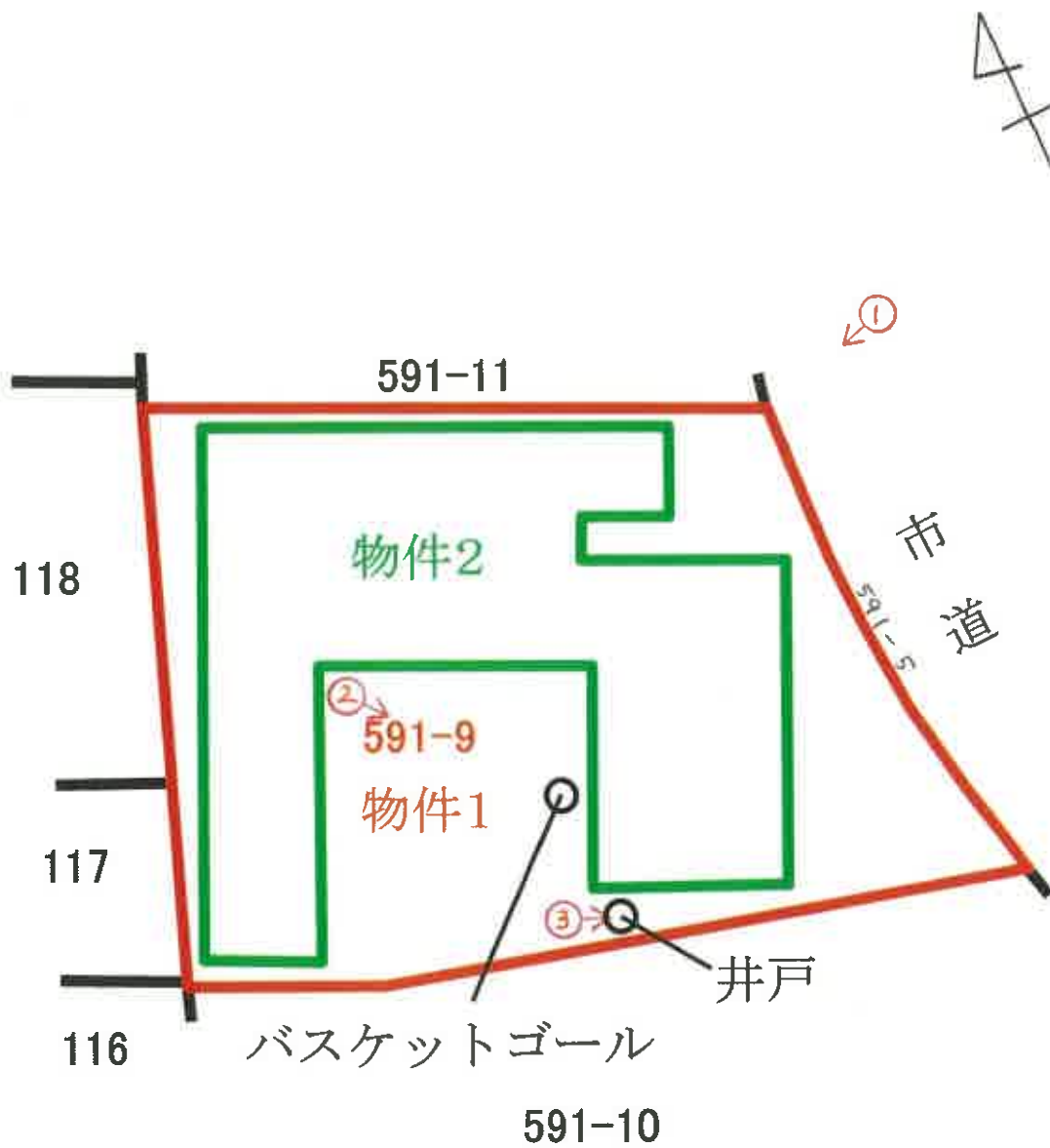
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (所有者)	1 本物件は、私が住居として使用しており、本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件2の建物には14kWの太陽光発電設備があります。設置費用は住宅ローンには含まれておらず、すでに支払済です。そのほか、タイル・キッチン・洗面台・風呂・床暖房・建具・造作・中庭のバスケットコート・フェンス等につき、個別の業者に施工を依頼するなどしたため、住宅ローンのほかに1500万円以上の費用がかかっています。 3 物件2の建物内でペットを飼育したことはありません。 4 物件1の土地と隣接地の境界が問題となったことはありません。 5 本物件周辺は比較的高所にあるので、浸水被害の心配はないと認識しています。

(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
7 年 1 月 2 1 日 (火) : - :	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
7 年 1 月 2 9 日 (水) 1 1 : 5 5 - 1 2 : 0 0	静岡地方法務局 藤枝支局	件外土地 (5 9 1 - 5 外) 登記事項要約書申請・受領
7 年 1 月 2 9 日 (水) 1 2 : 5 0 - 1 2 : 5 5	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観)
7 年 1 月 2 9 日 (水) 1 3 : 4 0 - 1 3 : 4 5	藤枝市役所 建設管理課	接道関係調査
7 年 2 月 1 2 日 (水) 1 2 : 5 5 - 1 4 : 0 0	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り・隣接地・接道等現地調査 写真撮影 (屋内) 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐		

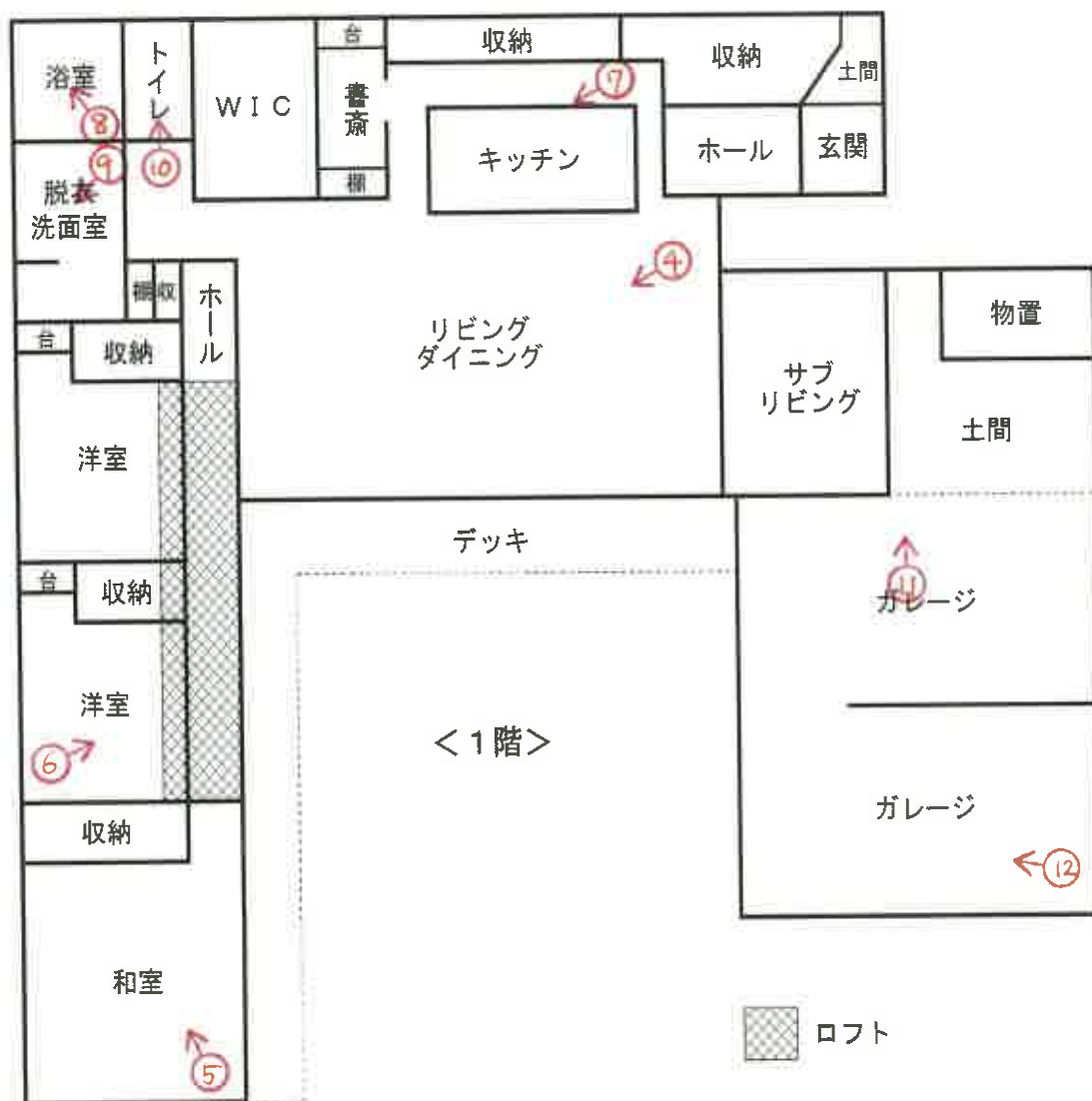
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図



↑印 写真撮影方向を示す

間取図



↑ 写真撮影方向を示す

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



写真1 1



写真1 2



令和 6年(ケ)第 85号
令和 7年 2月12日 現地調査
令和 7年 3月 3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水洗 |
| | 地 番 | 5 9 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 5 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字水洗 5 9 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 5 9 1 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 8 . 2 4 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,370,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,070,000 円
物件2 (建物)	金 12,300,000 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。

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	居宅・車庫
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件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「焼津」駅の北西方・直線距離約 5.5 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高草街道の北側背後に位置し、保育園周辺にある一般住宅を主とした住宅地域。	
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% 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	375.53 m ² ほぼ台形 間口約 16m、奥行約 22.5m 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	東側幅員約 6m 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・・・井戸、バスケットコート	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 あり 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	・ 中庭のバスケットゴール周辺は、ポリプロピレン製のコート タイルが敷かれている。また、中庭の南側には、ヤシの木、 スプリンクラーがある。 ・ 所有者への聴取によると、井戸及び隣接して設置されている LPGボンベは災害用とのこと。	

	・ 物件 1 の土地周辺の用途地域について、西側用途地域（近隣商業地域）との境は、市道（岡部新町線）の中心線から 40m 東側の平行線である。また、南側用途地域（近隣商業地域）との境は、市道（内谷信濃田新町線）の中心線から 30m 北側の平行線となる。
--	--

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30年12月新築 経 過 年 数：約6年 経済的残存耐用年数：約14年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：ボード（吹付） 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：床暖房、ロフト等
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・車庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	優る
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住居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	・太陽光発電設備がある。所有者への聴取によると、発電した電気は全量売電とのこと。 ・洋室の内壁に破損の修復跡がある。ロフトは2つの洋室に跨り繋がっている。 ・ガレージは自動車2台の収容が可能で、ガレージ北側の物置には宅配ボックスが設置されている。 ・ガレージと居住部分は、屋内で往来が可能である。後添間取

	図のリビング、サブリビング、土間、ガレージはそれぞれ約15～20cm 程度の段差がある。 ・建物内の建具や造作等の眺めは、全体的に上品等と認められる。詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
--	---

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	43,200	0.85	375.53	0.9	12,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 藤枝ー16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/110 \div 43,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の接道方位を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地は、街路条件に劣り、環境条件等に優る。

イ 個 別 格 差：画地条件（規模等）を考慮して査定した。

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	165,000	188.24	0.60	18,640,000

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6年、経済的残存耐用年数14年、観察減価15%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝14年 ÷ (6年＋14年) × (1－0.15) ÷ 0.60

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	12,410,000	0.5	法定地上権	6,210,000

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	12,410,000	－ 6,210,000		0.9	0.55	3,070,000
2	18,640,000	＋ 6,210,000	—	0.9	0.55	12,300,000
一 括 価 格 (合 計)						15,370,000

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たが、上品等と認められる物件2の建物の誂えは現所有者の嗜好による個性があること等を考慮して、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 (藤枝ー16)

所 在：藤枝市岡部町内谷字塩田977番5外

価 格：48,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：ガス

接 面 街 路：東側4m市道

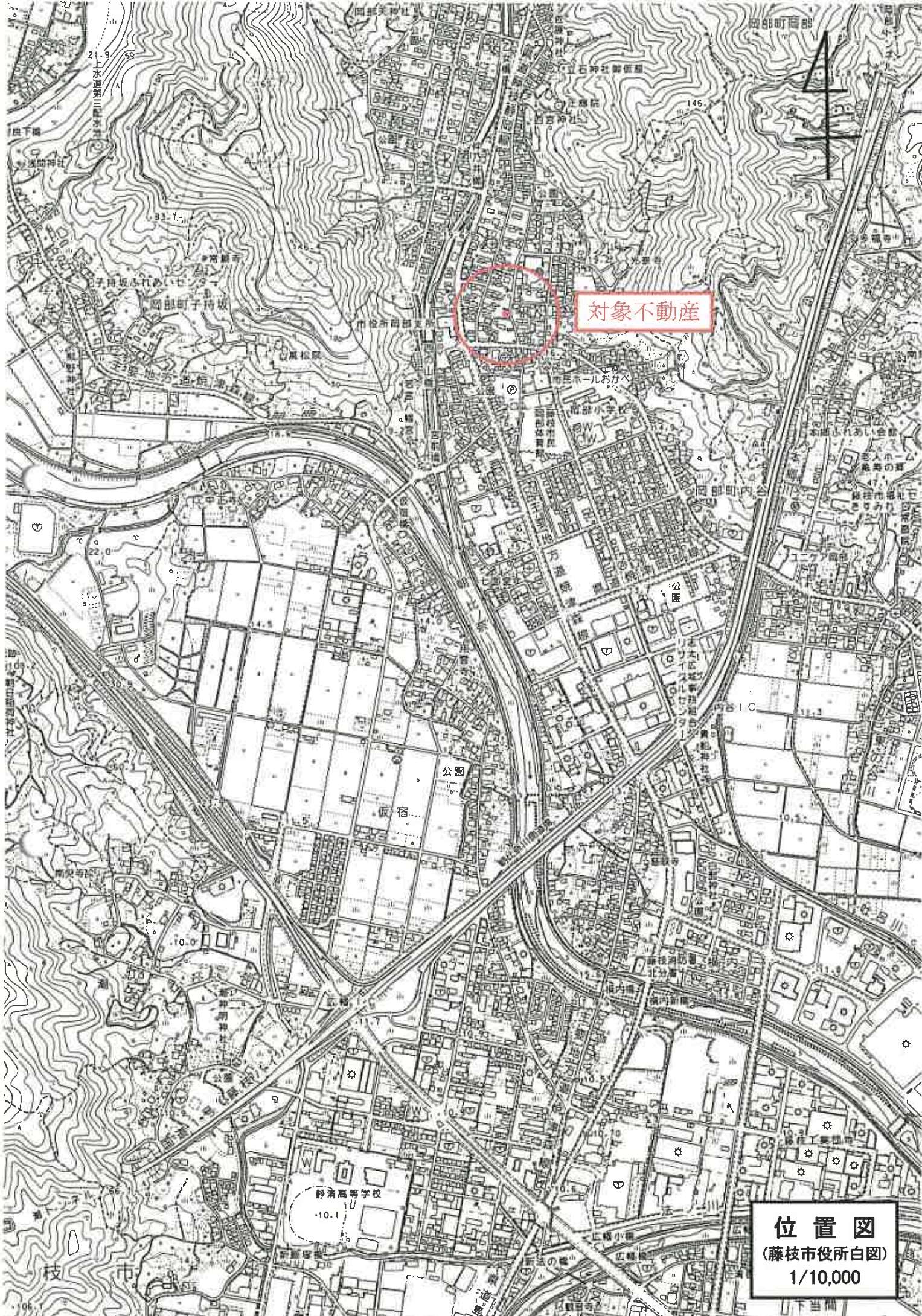
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅を主とする比較的利便性の良い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

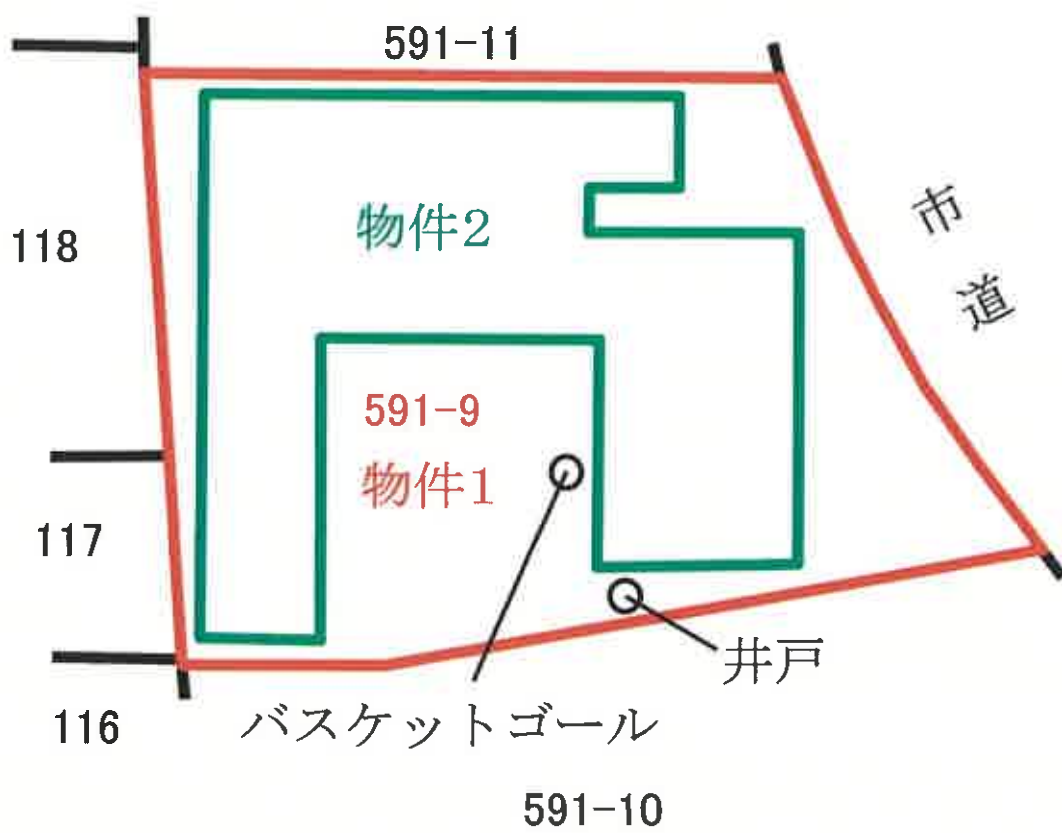
以 上



対象不動産

位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000

建物配置図



間取図

