

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 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 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	9,490,000 7,592,000	一括	1,898,000	111,669	30,132
1	3,210,000				
2	6,280,000				



物 件 目 録

1 所 在 藤枝市高柳一丁目

地 番 201番9

地 目 宅地

地 積 165.29平方メートル

共有者 A 持分400分の3

共有者 B 持分400分の397

2 所 在 藤枝市高柳一丁目201番地9

家屋 番号 201番9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 71.48平方メートル

2階 57.29平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 71.48平方メートル

2階 約64平方メートル

共有者 A 持分400分の3

共有者 B 持分400分の397

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 4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】

本件共有者B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 藤枝市高柳一丁目

地 番 201 番 9

地 目 宅地

地 積 165.29 平方メートル

共有者 A 持分 400 分の 3

共有者 B 持分 400 分の 397

2 所 在 藤枝市高柳一丁目 201 番地 9

家屋 番号 201 番 9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 71.48 平方メートル
2 階 57.29 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 71.48 平方メートル
2 階 約 64 平方メートル

共有者 A 持分 400 分の 3

共有者 B 持分 400 分の 397

令和7年（ケ）第4号

令和7年 2月18日受理

令和7年 3月25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 藤枝市高柳一丁目

地 番 2 0 1 番 9

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 0 分の 3

共有者 B 持分 4 0 0 分の 3 9 7

2 所 在 藤枝市高柳一丁目 2 0 1 番地 9

家屋 番号 2 0 1 番 9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 1 . 4 8 平方メートル
2 階 5 7 . 2 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 0 分の 3

共有者 B 持分 4 0 0 分の 3 9 7

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	藤枝市高柳1丁目15番68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 ☐ 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	☒ 土地共有者A、B ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階71.48㎡ 2階約64㎡		
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B ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として占有している。 ☐ 「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」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、その南側を幅員約5.5mの舗装市道2地区90号線（建築基準法上の道路、地番202-2の土地は藤枝市所有の公衆用道路）に接面している。なお、物件1の土地と西側で隣接する通路（地番201-8）は、建築基準法上の道路に該当しない。
- 2 物件1の土地上に簡易物置及び電柱が存在する。
- 3 東側隣接地（地番224-1）上の建物の底が物件1の土地上に越境しており、同底と物件2の建物に設置されている底が折り重なっている。
- 4 物件2の建物には太陽光発電設備が設置されている。共有者Bによると、同設備のローンは支払済とのことである。
- 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。

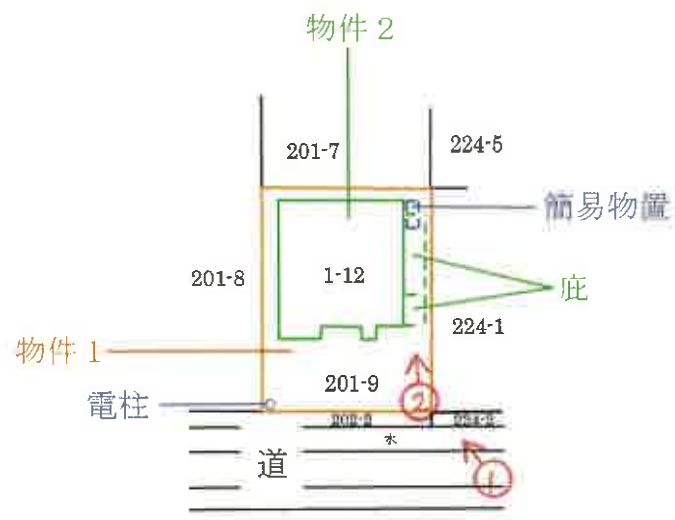
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 (共有者)	1 本物件には、以前はBとともに居住していましたが、現在は居住していません。
■ B (共有者)	1 本物件には、以前はAとともに居住していました。その後、(株)Chain onにグループホームとして賃貸していました。現在、賃貸借契約は終了しており、同社と私の荷物が一部残っていますが、誰も使っていない状態です。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の建物は、グループホームとして利用するにあたって、部屋の仕切りを変更や2階の吹抜けを埋めるなどの改築をしています。 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2の建物には太陽光発電設備が設置されています。設置したのは建物新築から1年以内で、ローンは支払済です。 5 東側隣接地上の建物の庇が物件1の土地に跨っていますが、これに伴う金銭の受領はありません。 6 以前、物件1の土地上の電柱の敷地料を受領していました。 7 物件1の土地上の簡易物置は私が設置したものです。

(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 2 月 1 8 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 2 月 2 7 日 (木) 1 3 : 1 7 - 1 3 : 2 5	静岡地方法務局 藤枝支局	件外土地 (2 0 2 - 2 外) 登記事項要約書申請・受領
7 年 2 月 2 7 日 (木) 1 3 : 3 5 - 1 3 : 4 0	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外 観)
7 年 2 月 2 7 日 (木) 1 3 : 5 0 - 1 4 : 1 5	藤枝市役所 建設管理課 建築住宅課 都市政策課	接道関係調査
7 年 3 月 1 1 日 (火) 1 6 : 4 0 - 1 6 : 4 5	執行官室	共有者 A から電話聴取
7 年 3 月 1 7 日 (月) 9 : 5 0 - 1 0 : 2 5	物件所在地	共有者 B と面談 占有・間取り・接道・隣接地等現地調査 写真撮影 評価人同行
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





1階

洋室

LDK

廊下

風呂

トイレ

収納

玄関

勝手口

1

2

3

4

5

6



(7枚目)

写真1



写真2

隣接地上建物の底



写真3



写真4



写真5



写真6



(10 枚目)

写真7



写真8 物件2の建物2階の吹抜けを埋めた部分



令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 3 月 1 7 日 現地調査
令和 7 年 3 月 2 6 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

1 所 在 藤枝市高柳一丁目

地 番 201 番 9

地 目 宅地

地 積 165.29 平方メートル

共有者 A 持分 400 分の 3

共有者 B 持分 400 分の 397

2 所 在 藤枝市高柳一丁目 201 番地 9

家屋 番号 201 番 9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 71.48 平方メートル

2 階 57.29 平方メートル

共有者 A 持分 400 分の 3

共有者 B 持分 400 分の 397

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9, 4 9 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 3, 2 1 0, 0 0 0 円	
物件2（建物）	金 6, 2 8 0, 0 0 0 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	下記特記事項参照
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ・2階のもともと吹抜けだった部分に床を設けたことで、約7㎡の増築がなされたことから、2階部分の現況床面積は約64㎡となっている。よって、物件2の建物床面積は1階71.48㎡、2階約64㎡、推定延床面積約135㎡である。		

※ 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	J R 東海道本線「藤枝」駅の東方・直線距離約 1.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中、小規模一般住宅を中心とした中に、アパートや農地も見られる比較的利便性の良い住宅地域。	
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2種中高層住居専用地域 60% 150% 無 高度地区
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	165.29 m ² 長方形 間口約 11.1m、奥行約 14.9m 概ね平坦地 路面とはほぼ等高に接面する中間画地 ※下記特記事項参照
接面道路の状況	南側幅員約 5.5m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・・・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・・・簡易物置、電柱が存する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし※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	物件 1 の西側に舗装された通路（地番：201-8、地目：公衆用道路）が存し、角地状となっているが、当該通路は認定市道でも位置指定道路でもなく、建築基準法上の道路ではない。 前面道路には部分的に都市ガス管が埋設されているが、物件 1 の前面部分には埋設されておらず、敷地内への引込管もない。但し、引込みは比較的容易と思料する。 東側隣地上の建物の底が物件 1 の土地に越境している。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 敷地の一部は洪水の浸水想定区域内にある。
----------------	---

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 21 年 7 月 経 過 年 数：約 16 年 経済的残存耐用年数：約 9 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 2 階建 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：オール電化 太陽光発電システム
床 面 積 （現況）	2 階のもともと吹抜けだった部分に床を設けたことで、約 7 m ² の増築がなされ、また間取り変更等の改築がなされている。 1 階：71.48 m ² 、2 階：約 64 m ² 、延：約 135 m ² （現況推定床面積）
現 況 用 途 等	現況用途：一般住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通 概ね経年相応の劣化が見られる。
建物の利用状況	建物共有者 B が居宅（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	太陽光発電システムについてのローンは完済しているとのこと である。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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	80,200	0.98	165.29	0.9	11,690,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 藤枝（県）－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

80,000 円/㎡ × 101.3/100 × 100/101 × 100/100 = 80,200 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：基準地は画地条件が優る。

◇地 域 格 差：同一近隣地域内につき格差なし。

イ 個 別 格 差：街路条件（幅員）、環境条件（供給処理施設）等を考慮した。

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	165,000	135	0.25	5,570,000

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 16 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)

$$\text{現価率} = 9 \text{ 年} \div (16 \text{ 年} + 9 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) \div 0.25$$

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	11,690,000	0.5	法定地上権	5,850,000

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	11,690,000	－ 5,850,000	—	—	0.55	3,210,000
2	5,570,000	＋ 5,850,000	—	—	0.55	6,280,000
一 括 価 格 (合 計)						9,490,000

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

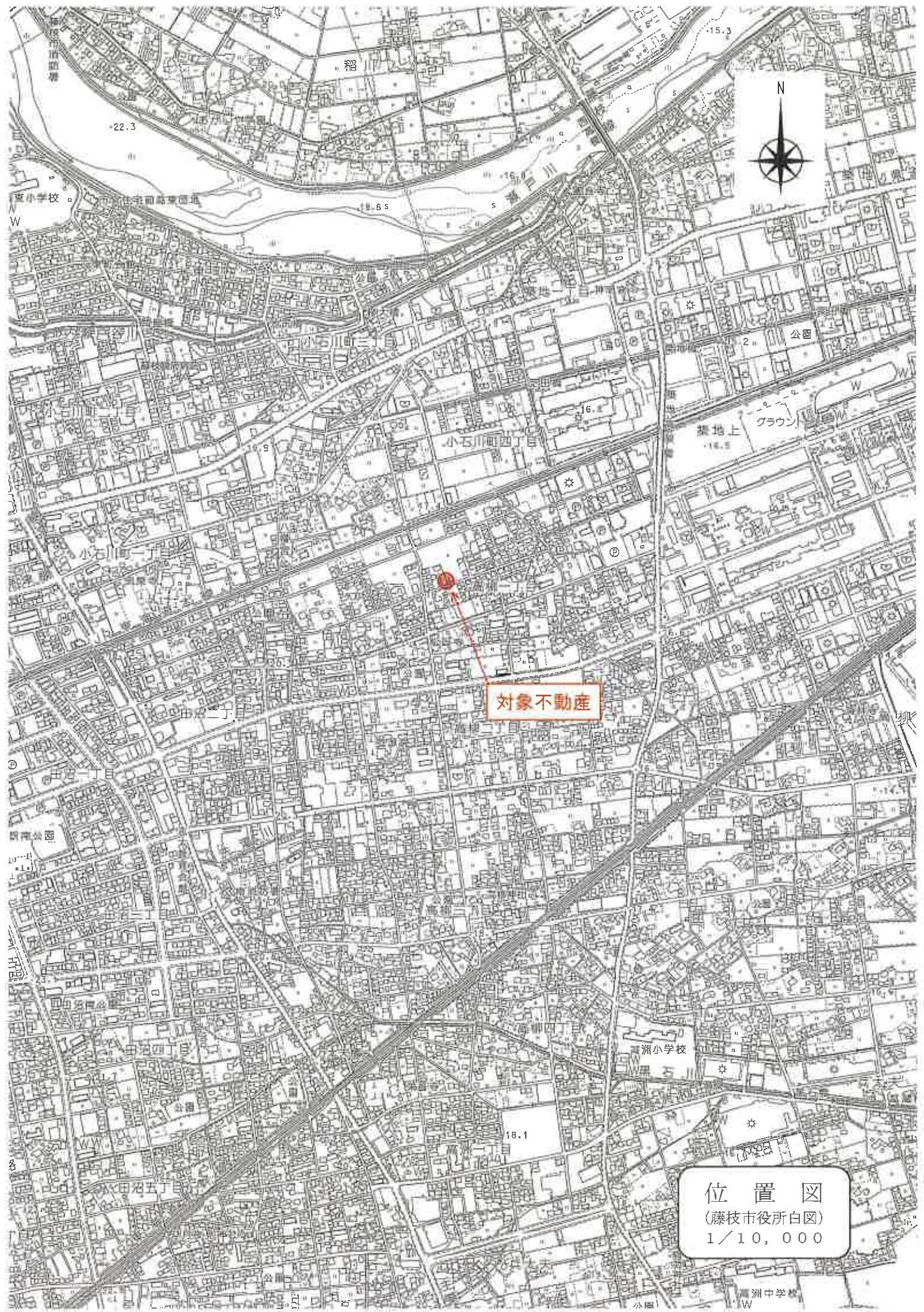
1 地価調査基準地価格 (藤枝(県)－4)

所 在：藤枝市高柳1丁目184番1「高柳1－9－5」
価 格：80,000円/㎡
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：264㎡
供給処理施設：水道・ガス
接 面 街 路：西側6m市道
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）、
高度地区
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

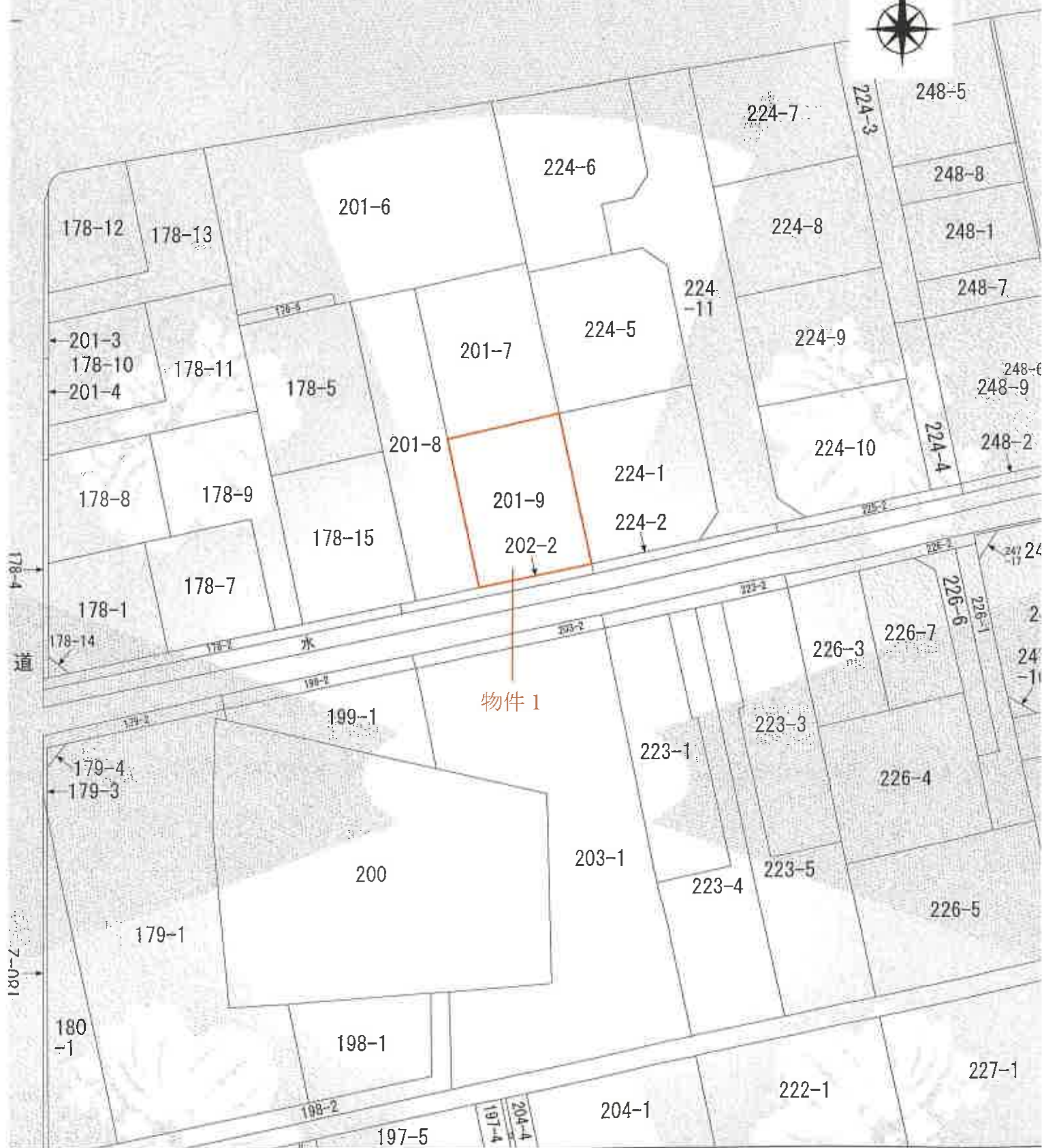
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000

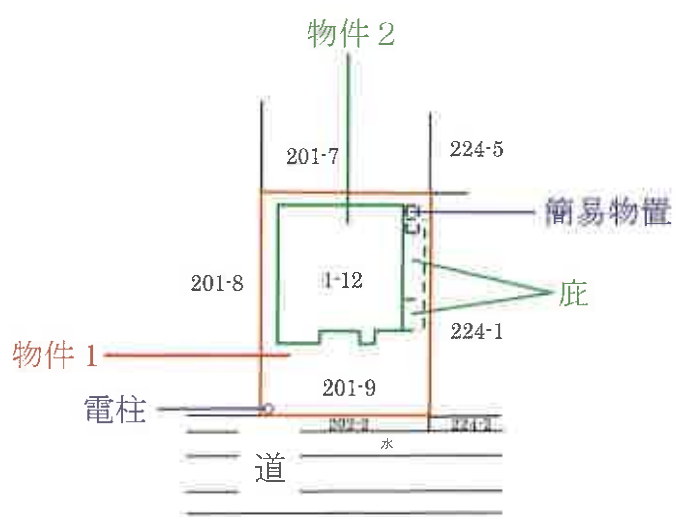


地

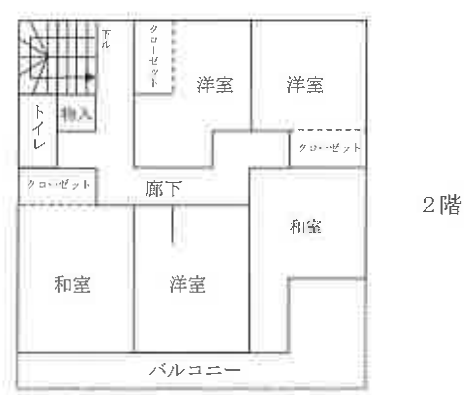
1 / 5 0 0

高柳 1

150



建物配置図



間 取 図