

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 6 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 7 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 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 8 月 26 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 8 月 6 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 7 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 6 月 23 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）
1～3	8,960,000 7,168,000	一括	1,792,000	116,005	27,794
1	2,250,000				
2	70,000				
3	6,640,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字中ノ井 |
| | 地 番 | 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字新町 |
| | 地 番 | 2 5 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字中ノ井 4 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 4 6 平方メートル
2 階 4 9. 4 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 8 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 3】

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中ノ井 |
| | 地 番 | 4 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字新町 |
| | 地 番 | 2 5 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 5 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字中ノ井 4 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 4 6 平方メートル
2 階 4 9. 4 1 平方メートル |



令和6年（ケ）第89号

令和7年 1月27日受理

令和7年 2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 | 藤枝市岡部町内谷字中ノ井 | |
| | 地 番 | 4 3 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 4. 6 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字新町 | |
| | 地 番 | 2 5 番 5 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 5 3 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字中ノ井 4 3 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 4 3 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 4 6 平方メートル | |
| | | 2 階 4 9. 4 1 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、2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □雑種地(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 上記の者が物件1の土地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 ■物件2の土地は、物件1の土地及び隣接地から公道に至るための進入路として利用されている。
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(□主である建物 □附属建物)。 □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □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家族とともに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2の土地は、地番25-4及び25-6の土地と一体となって道路利用されているが、建築基準法上の道路には該当せず、その東側を幅員約5.5mの舗装市道岡部新町線（建築基準法上の道路）に接面している。また、物件1の土地は、その西側を、高さ約2mの法面を介して県道藤枝静岡線に接面しているとみられる（建築概要書によると地番43-4、44-3の土地は上記県道の一部に該当するとみられる。）。
- 2 物件2の土地は、A及び地番25-4、25-6の各土地所有者が、公道に至るための進入路として、自己が所有しない道路部分を相互に無償で使用し合っている。また、地番23-1の土地からも同道路を通過できる状態となっている。
- 3 物件1の土地と物件2の土地との間の水路の使用につき、河川占用許可（番号502012、占用面積：9.62㎡、占用期間：令和5年3月28日から令和9年3月31日まで、占用料：免除）がなされている。
- 4 物件1の土地上に簡易物置2台が存在する。
- 5 物件3の建物は、壁クロスの汚れや落書き、洗面とキッチン間のドアのへこみ、水回りの汚れ等が見受けられた。
- 6 物件3の建物には太陽光発電及び蓄電設備が設置されている。同設備のローンや所有権留保の有無は不明である。
- 7 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

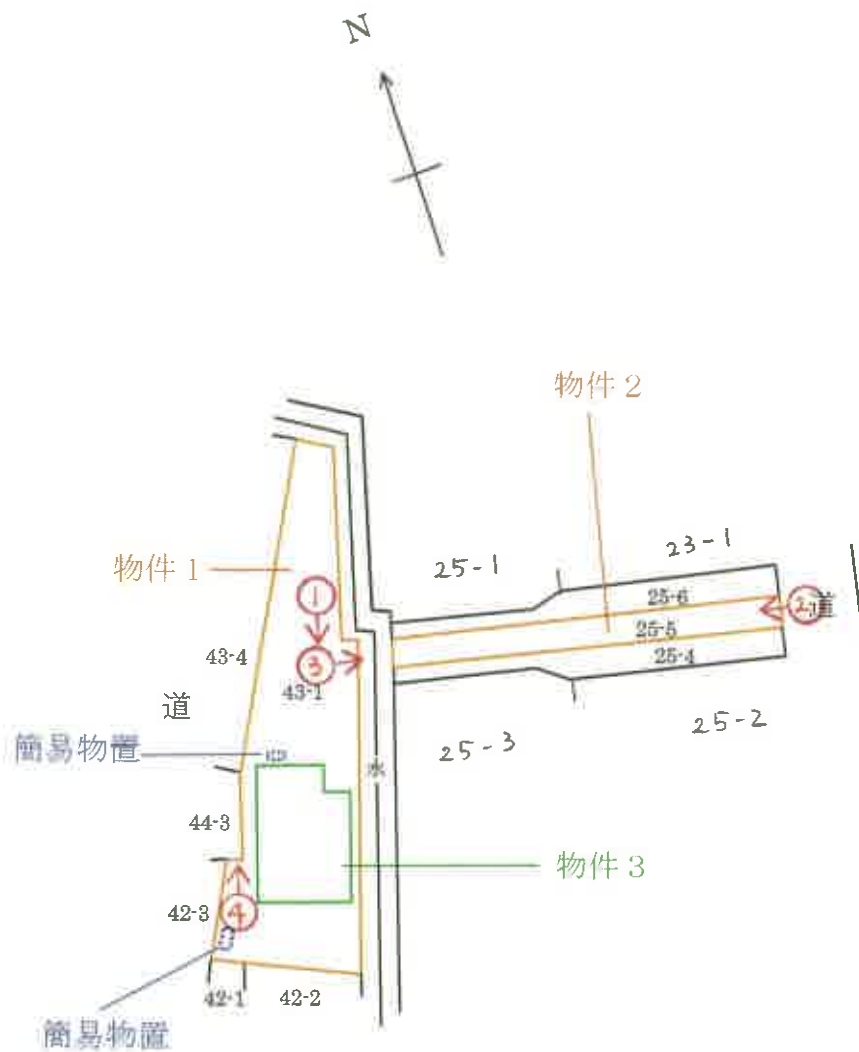
関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■所有者の妹	1 私は所有者Aの妹です。本物件は、Aを世帯主として私とともに住居として使用しています。本物件を第三者が使用していることはありません。 2 物件2の土地と地番25-4、25-6の土地で構成される道路の利用について、所有者間での特段の取決めや金銭の授受はないと把握しています。 3 物件3の建物内でペットを飼育したことはありません。 4 物件3の建物には太陽光発電及び蓄電設備が設置されていますが、ローンや所有権留保については把握していません。 5 物件1の土地の境界や河川占用に関する事項も把握していません。
■隣接地所有者の家族	1 地番25-6の道路を所有しています。物件2の土地と地番25-4、25-6の土地で構成される道路の使用につき、所有者間での特段の取決めや金銭の授受はありません。

(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
7 年 1 月 2 7 日 (月) : - :	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 : 4 5 - 1 1 : 5 5	静岡地方法務局 藤枝支局	件外土地 (2 5 - 4 外) 登記事項要約書申請・受領
7 年 1 月 2 9 日 (水) 1 2 : 2 0 - 1 2 : 4 0	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観) 全戸不在
7 年 1 月 2 9 日 (水) 1 3 : 4 5 - 1 3 : 5 5	藤枝市役所 建設管理課 建築住宅課	接道関係調査 物件 2 土地の建築基準法上道路該当性調査 (非該当) 水路関係調査 (河川占用許可あり)
7 年 2 月 1 7 日 (月) 9 : 5 0 - 1 0 : 4 0	物件所在地	所有者の妹及び隣接地所有者の家族と面談 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 () : - :		
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

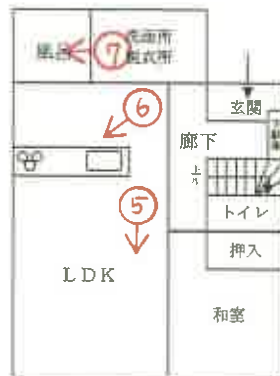


建物配置図

印 写真撮影方向を示す



2階



1階

間取図



(7 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



(10枚目)

写真7



写真8



令和 6 年（ケ）第 89 号
令和 7 年 2 月 17 日 現地調査
令和 7 年 2 月 20 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 | 藤枝市岡部町内谷字中ノ井 |
| | 地 番 | 43 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.60 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字新町 |
| | 地 番 | 25 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 53 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤枝市岡部町内谷字中ノ井 43 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 43 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.46 平方メートル
2 階 49.41 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 5 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 6, 6 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は物件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	
特 記 事 項		
・ 物件1の土地に物件3の建物が存する。 ・ 物件2の土地は公道から物件1へ繋がる進入路部分であり、登記地目は公衆用道路であるが、建築基準法上の道路ではない。		

※ 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、2）

位置・交通	J R 東海道本線「焼津」駅の北西方・直線距離約 5.8 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に店舗等も介在する県道藤枝静岡線東側背後に位置する古くからの住宅地域	
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1 : 224.60 m ² 、物件2 : 53 m ² 不整形地 ※下記特記事項参照 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 ※下記特記事項参照 特になし
接面道路の状況	東側幅員約 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1は物件3の建物敷地として利用されている。 物件2は公道から物件1までの進入路として利用されている。※下記特記事項参照 目的外建物の有無・・・なし その他・・・簡易物置（2台）が存する。 物件1と物件2との間には水路が介在している。 ※下記特記事項参照	
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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。	

特 記 事 項	前面市道に対し物件２は間口 2m、奥行約 27mの進入路であり、物件１はそこから水路を介して東西約 2.5m～約 7.9m、南北約 27mの不整形地となっている。 物件２は隣接地である 25－4、25－6と一体となって通路利用されているが、当該通路部分は建築基準法上の道路（位置指定道路）ではなく、物件２が東側市道に対し間口 2mを確保することにより接道義務を満たしている。 物件１の西側には幅員約 10.5mの県道藤枝静岡線が存するが、当該県道は物件１に対して法面を介し約 2 m高い位置に存するため、直接の出入りは不可能である。よって現実的には二方路地ではなく中間画地である。 物件１と物件２との間には水路が介在しているが、藤枝市建設管理課への聴聞によれば許可番号 502012 により通行路を目的として河川占用許可（占用面積 9.62 ㎡、占用料は無料）をとって利用しているとのことである。なお、権利譲渡による変更手続き等に関しては藤枝市建設管理課に確認されたい。
---------	---

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）：令和2年8月 経 過 年 数：約5年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 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：畳フローリング等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：太陽光発電システム、蓄電設備、浄化槽使用
床 面 積 （現況）	1階：53.46 m ² 、2階：49.41 m ² 、延：102.87 m ²
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 1階廊下付近の壁と1階洗面所のドアに傷が見られたほか2階洋室のクロスに落書きが見られた。その他、経年相応の劣化が見られる。
建物の利用状況	所有者が家族とともに住居として利用している。 ※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	太陽光発電システム及び蓄電設備について所有権が留保されているか否かは確認できず、不明である。

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、2（土地）

物件1、2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	45,500	0.68	224.60	0.9	6,250,000
2	45,500	0.05	53	—	120,000

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）－12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

45,500 円/㎡ × 100/100 × 100/101 × 100/99 ≒ 45,500 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：基準地は道路方位が優る。

◇地 域 格 差：街路条件（幅員、系統・連続性等）、交通接近条件（諸施設）、環境条件（土地利用度）、行政的条件（容積率等）等を考慮した。

イ 個 別 格 差：物件1＝環境条件（隣接不動産等周囲の状況）、画地条件（接面間口、形状、水路介在等接面環境）等を考慮して査定した。

物件2＝公衆用道路であること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 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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ = エ
3	157,000	102.87	0.53	8,560,000

ア 再調達原価：太陽光発電システム等については、所有権留保が不明のため、考慮外とした。

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 5 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法)

(観察減価法)

$$\text{現価率} = 15 \text{ 年} \div (5 \text{ 年} + 15 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \div 0.53$$

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	6,250,000	0.4	法定地上権	2,500,000

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40%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	6,250,000	－ 2,500,000	—	—	0.6	2,250,000
2	120,000	—	—	—	0.6	70,000
3	8,560,000	＋ 2,500,000	—	—	0.6	6,640,000
一 括 価 格 (合 計)						8,960,000

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 基準地価格 (藤枝(県)－12)

所 在：藤枝市岡部町岡部字天神前 422 番 4

価 格：45,500 円／㎡

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：200 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側 6m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に農地が見られる区画整理済みの住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

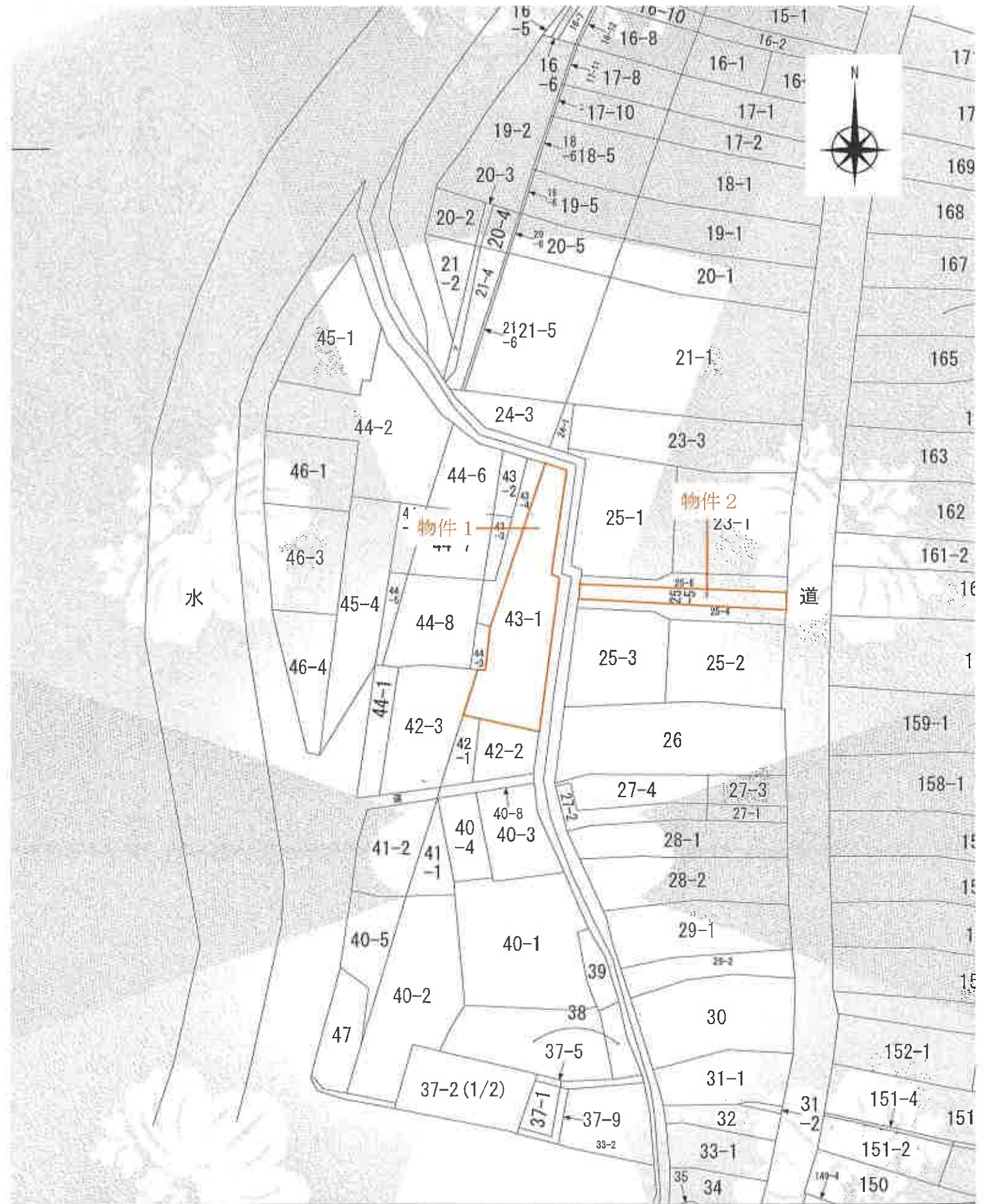
以 上

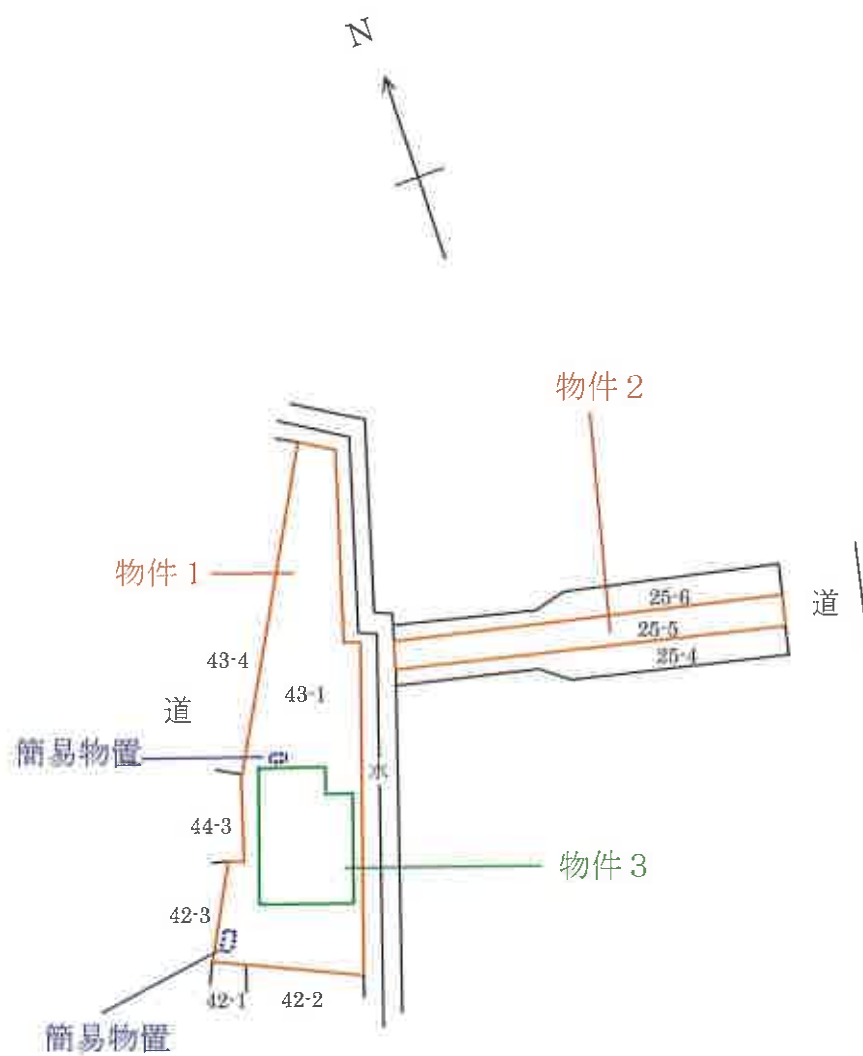


対象不動産

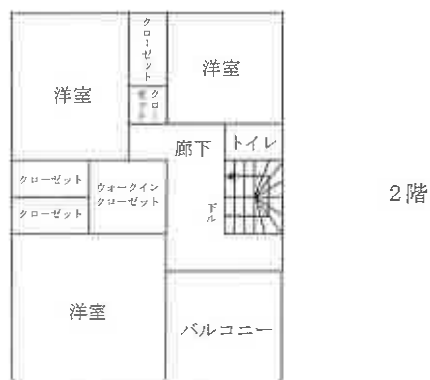
位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000







建物配置図



間取図