

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 1月 7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 4月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 5月 2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 4月16日 午後 1時00分から 令和 7年 4月17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 1月 7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☆	4,190,000 3,352,000		838,000	57,564	12,335
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 静岡市葵区北一丁目  
地 番 230番1  
地 目 畑  
地 積 152平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆ 買受適格証明書を要す



## 物 件 明 細 書

令和 6年11月22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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

---

---

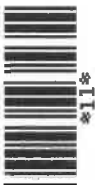
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

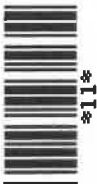
隣地(地番230番2)との境界が判然としない。

### 《 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 静岡市葵区北一丁目  
地 番 230番1  
地 目 畑  
地 積 152平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆ 買受適格証明書を要す



令和6年(ケ)第51号

令和6年9月18日受理  
令和6年10月17日提出

## 現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉山 聡 印



物 件 目 録

1 所 在 静岡市葵区北一丁目  
地 番 230番1  
地 目 畑  
地 積 152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)								
<b>土地</b>	物件 1								
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 原野 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件 1 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/>								
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地配置図のとおり								
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を雑草が繁茂する原野状の雑種地として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり								
その他の事項	<p>1 本件土地は、北東側で幅員約2.7mの市道北中の条2号線 (建築基準法4条2項道路) に接する (写真4)。</p> <p>2 北西側市道との間に介在する下表記載の目的外土地は、従前は市の道路区域に含まれていたが、令和3年3月2日に同区域から除外された模様である。詳細は評価書を参照されたい。 なお、同土地の現況は道路状である。同土地と本件土地との境界は外観上判然としない。</p> <table border="1" data-bbox="523 1189 1487 1285"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>230-2</td> <td>畑</td> <td>13㎡</td> <td>登記簿を資料綴りに編綴</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 本件土地の登記簿上の地目は畑であるところ、静岡市農業委員会より、現況地目も農地であり、買受に当たっては、買受適格証明を要する旨の回答があった。なお、本件土地は、市街化区域内に存する。</p> <p>4 本件土地内はほぼ全域にわたり雑草が茂った状態にあり、土地内部の詳細な状況は明らかではない。なお、第三者による占有の徴憑は見受けられず、所有者が雑草が繁茂する原野状の雑種地として占有しているものと認めた。</p> <p>5 公法上の規制及び供給施設の詳細については評価書を参照されたい。</p>	地番	地目	地積	所有者	230-2	畑	13㎡	登記簿を資料綴りに編綴
地番	地目	地積	所有者						
230-2	畑	13㎡	登記簿を資料綴りに編綴						
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ]								
<b>建物</b> (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)								
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月26日(木) 12:50-13:00	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書交付申請(窓口)
令和6年9月30日(月) 12:30-12:40	静岡市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和6年9月30日(月) 16:10-16:30	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
令和6年10月1日(火) :-:	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和6年10月11日(金) 10:00-10:20	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和40年8月27日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

029530

冊 230

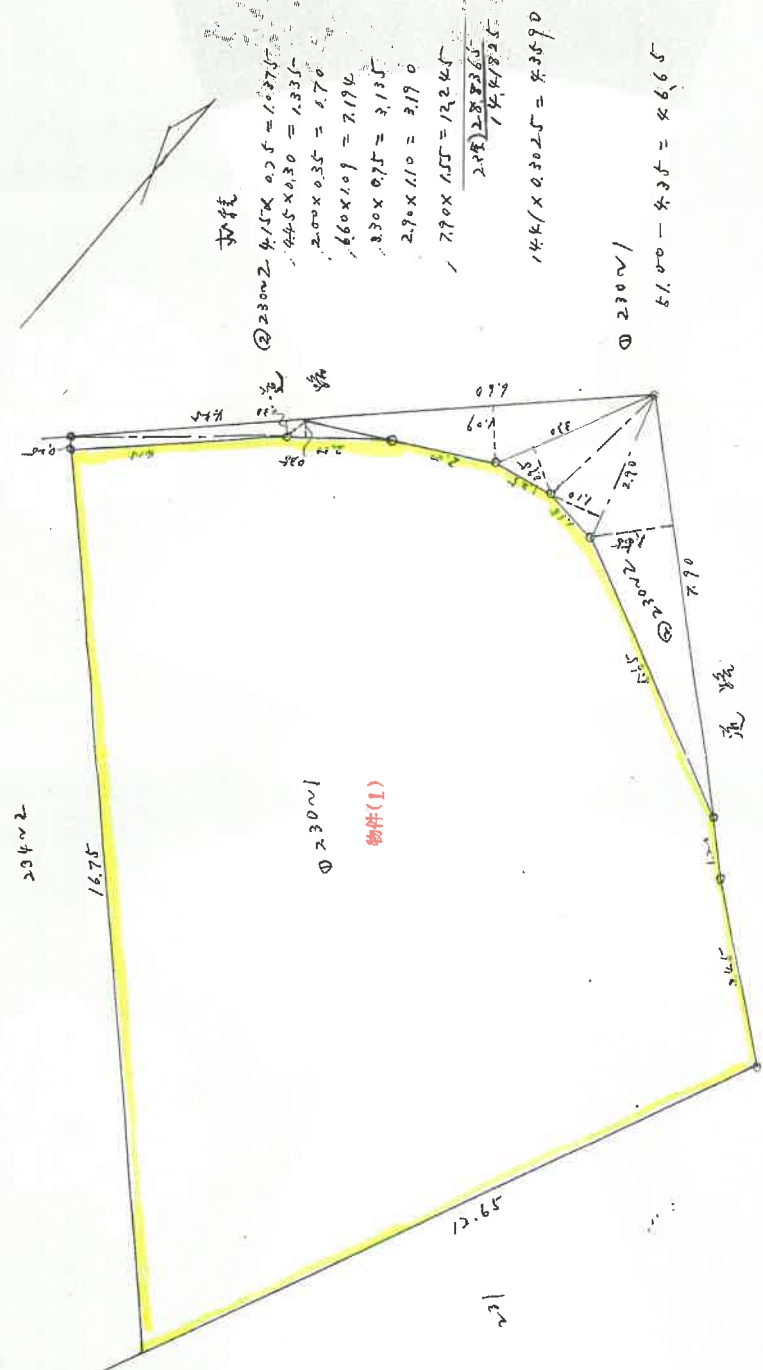
地番

230~1/2

土地の所在

静岡市北区字神子面  
静岡市葵区 中1條

地積測量図



作製年月日	
昭和40年 八月 二十七日	

作製者	
測量人	

昭和四拾年八月廿七日登記

地積測量図抄本 (A3をA4に縮小)

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/50

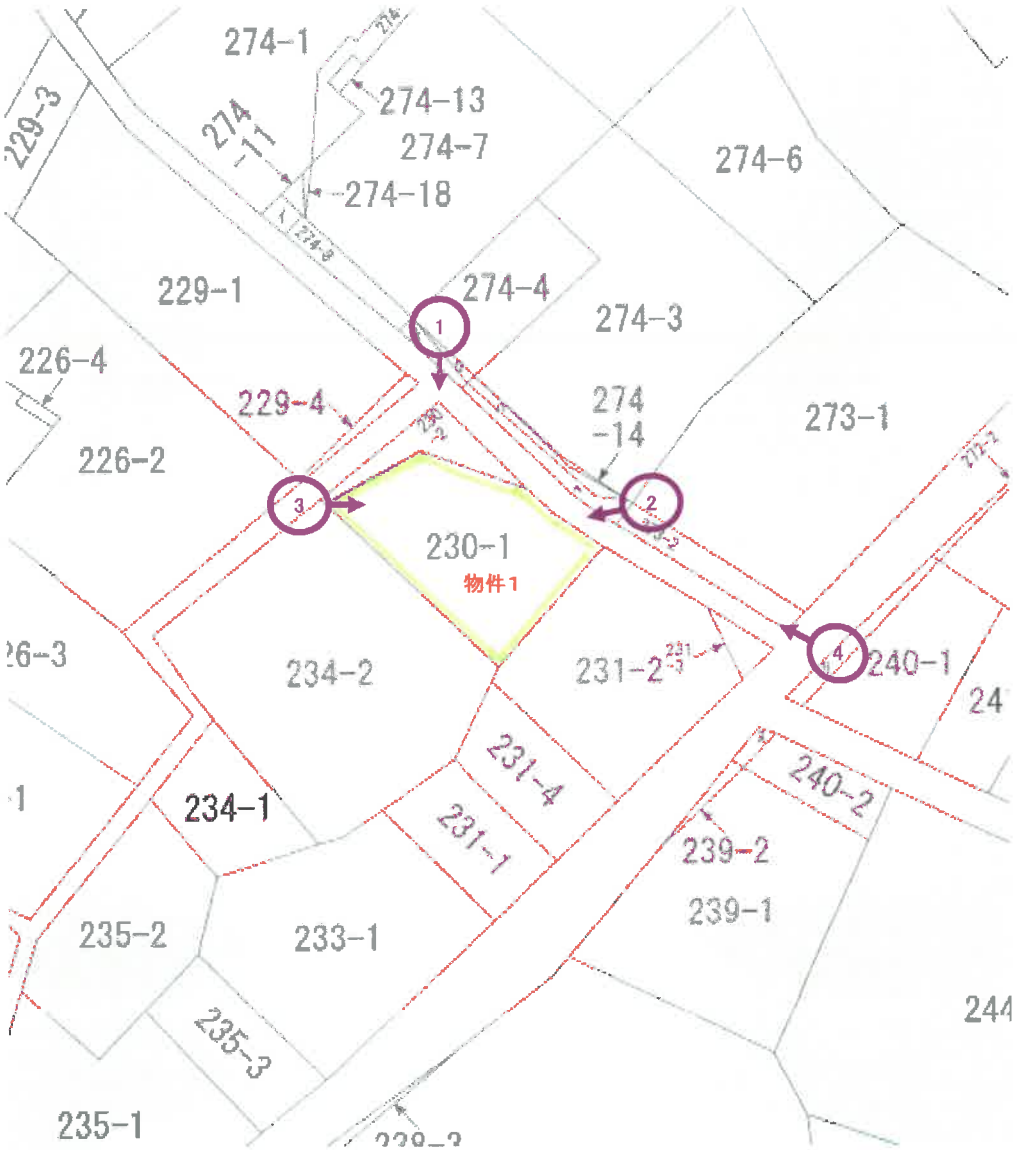
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (静岡地方務局管轄)  
 令和6年8月14日 東京法務局 登記官

(4 枚目)

公図抄本  
(縮尺は概略)



○ → 写真撮影位置・方向



1



2



3



4



北中の条2号線

令和 6年(ケ)第 51号  
令和 6年10月11日 現地調査  
令和 6年10月21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 静岡市葵区北一丁目  
地 番 230番1  
地 目 畑  
地 積 152平方メートル



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金 4,190,000 円

## 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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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	特記事項参照
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"><li>・物件1の土地の登記地目は畑であるが、現況は原野化した雑種地である。</li><li>・市街化区域内の農地であり転用は容易であるが、農地法第3条許可又は第5条届出に係る買受適格証明書が必要である。</li></ul>		

※ 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「静岡」駅の北方・直線距離約 6.9 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅を主に周囲には農地、寺院等も介在する葵区北部郊外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 高度地区 最高限2種(16m) ※その他下記特記事項を参照
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	152 m <sup>2</sup> ほぼ台形 間口約 4.6m、奥行約 11.5m 概ね平坦地 路面と等高ないし 0.6m高く接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約 2.7mの舗装市道 (建築基準法上の2項道路) ※特記事項参照	
土地の利用状況	現況利用・・・雑草が繁茂し、原野化した雑種地である。 建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり  (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、通常のコスト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	<p>物件1の土地の地目は畑であるが、市街化区域内に存するため、転用は容易と思料される。静岡市農業委員会への照会によれば農地法第3条許可又は第5条届出に係る買受適格証明書が必要とのことである。</p> <p>物件1の土地と北東側市道（建築基準法上の2項道路）及び北西側市道（建築基準法上の2項道路）の間には隣接地230-2が介在している。230-2については、もともと静岡市の道路区域に含まれていたものの、令和3年3月2日に市道の区域から除外されたとのことである。</p> <p>（静岡市土木管理課にて聴取）</p> <p>よって、物件1は北東側間口の一部が市道に接面し、北西側市道には直接面していないこととなる（添付公図写参照）。但し、現況では230-2も舗装され、道路状となっているものと推定され、角地状となっている。</p> <p>詳細は静岡市土木管理課に確認されたい。</p>
------	--

## 第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準ずる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

### 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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ = オ
1	63,900	0.72	152	—	6,990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 静岡葵-19

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格

$$65,200 \text{ 円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/100 \approx 63,900 \text{ 円/m}^2$$

◇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：公示地は画地条件が優る。

◇地 域 格 差：同一近隣地域内にて格差なし。

イ 個 別 格 差：街路条件（幅員、系統・連続性）、環境条件（居住環境、周囲の状態）、画地条件（要セットバック、接面環境、登記地目畑・現況雑種地状で不完全宅地）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等 割合の控除 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	6,990,000	—	—	—	0.60	4,190,000

イ 土地利用権等割合の控除：不要

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を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格（静岡葵－19）

所 在：静岡市葵区北5丁目539番6  
「北5-1-21」

価 格：65,200円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：129 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側4.5m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%）

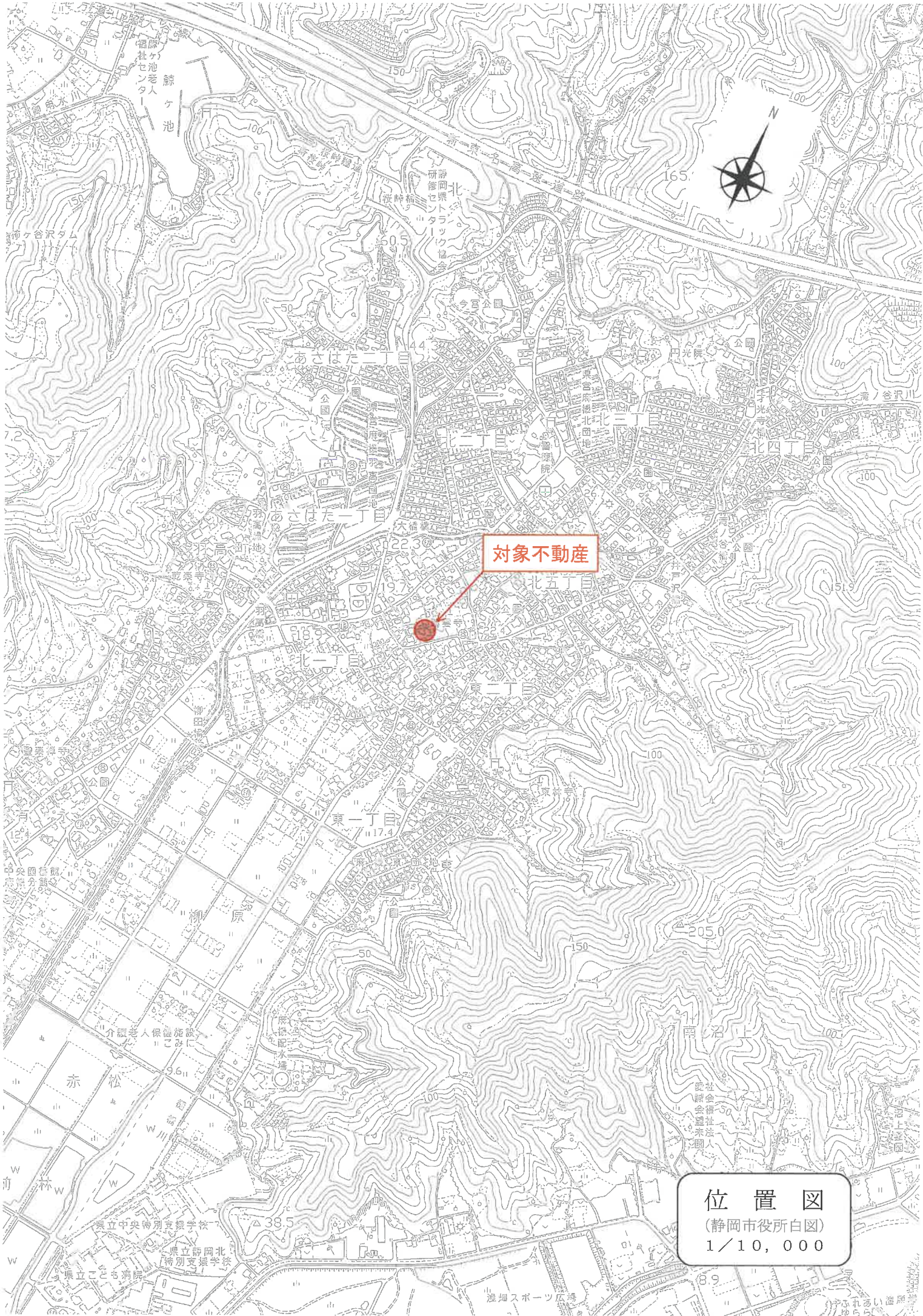
地域の概要：一般住宅の中に農家住宅等も混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

以上



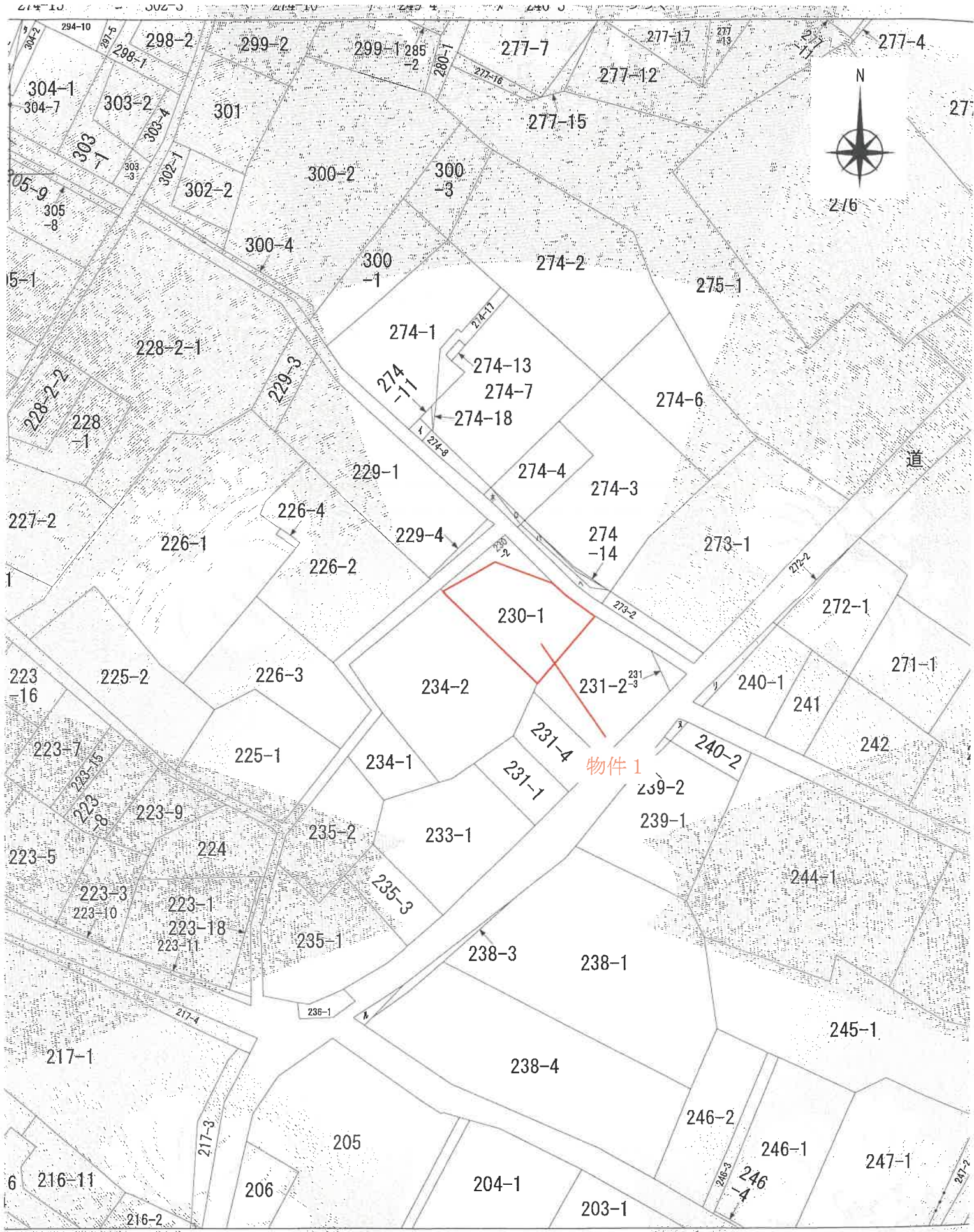


対象不動産

位置図

(静岡市役所白図)  
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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写  
1 / 600

