

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 3月 3日

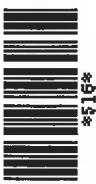
静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

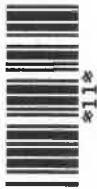
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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。
<p>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 3月 3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。</p>	



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	9,510,000 7,608,000	一括	1,902,000	149,941	0
1	2,970,000				
2	6,540,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 藤枝市平島字十郎海道
地 番 625番21
地 目 宅地
地 積 218.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤枝市平島字十郎海道 625番地21
家屋 番号 625番21
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 86.54平方メートル
2階 91.56平方メートル

共有者 A 持分100分の2
共有者 B 持分100分の98

物件明細書

令和 6年12月 6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, 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】

本件建物共有者A及び同Bらが占有している。

【物件番号1】

本件土地所有者A及び物件番号2の建物共有者Bが、本件土地上に物件番号2の建物を共有して占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

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 藤枝市平島字十郎海道
地 番 625番21
地 目 宅地
地 積 218.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤枝市平島字十郎海道 625番地21
家屋 番号 625番21
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 86.54平方メートル
2階 91.56平方メートル

共有者 A 持分100分の2
共有者 B 持分100分の98

令和6年（ケ）第49号

令和6年9月20日受理
令和6年10月29日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所
執行官 杉山 聡 印

(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 藤枝市平島字十郎海道
地 番 625番21
地 目 宅地
地 積 218.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤枝市平島字十郎海道 625番地21
家屋 番号 625番21
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 86.54平方メートル
2階 91.56平方メートル

共有者 A 持分100分の2
共有者 B 持分100分の98

その他の事項

- 1 本物件は、南東側で市道1地区99号線に接する。
- 2 南東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は道路である。

地番	地目	地積	所有者
625-61	公衆用道路	279㎡	藤枝市

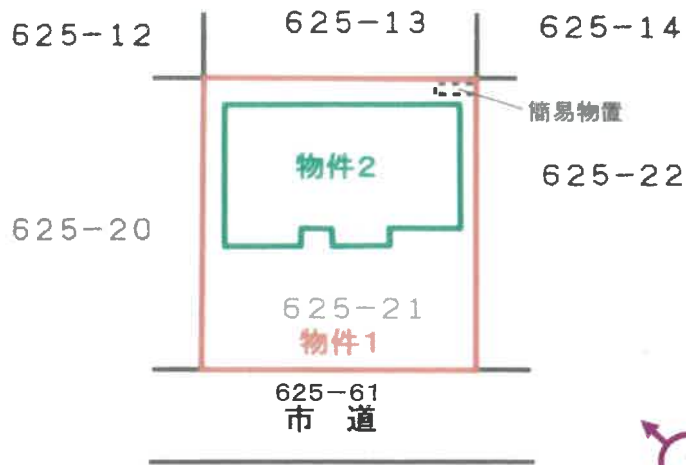
- 3 当職が共有者Bから聴取した陳述要旨は次のとおりである。
 - (1) 本件建物には、私と土地所有者兼建物共有者Aが家族とともに居住しています。Aは、私の父親です。Aに対し地代等のお金は支払っておらず、持分の行使について特段の決めごとありません。
 - (2) 屋内でネコを1匹飼っています。最多で3匹のネコを飼っていた時期がありますが、目立った傷などはないと思います。
 - (3) 2階廊下から梯子で上がれる屋根裏収納があります。
 - (4) 隣地との境界について紛争が生じたことはありません。
- 4 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

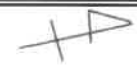
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年9月20日（金） ：－：	当庁執行官室	間取図交付請求（郵送） 藤枝市役所
令和6年9月26日（木） 12：40－12：50	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和6年9月26日（木） 13：25－13：45	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和6年9月26日（木） ：－：	当庁執行官室	所有者ら宛て通知書郵送
令和6年10月1日（火） 8：30－8：40	藤枝市役所 建設管理課	接面道路につき調査
令和6年10月7日（月） 13：49－13：55	当庁執行官室	共有者Bと電話連絡 占有関係等聴取
令和6年10月22日（火） 9：55－10：25	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 共有者Bと面談 ＜評価人同行＞
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠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

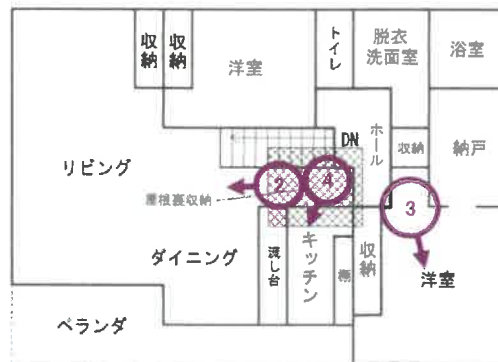
建物配置図 (概略)



間取図 (物件2)



<1階>



<2階>

1



2



3



4



5



6



令和 6年(ケ)第 49号
令和 6年10月22日 現地調査
令和 6年10月30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 藤枝市平島字十郎海道
地 番 6 2 5 番 2 1
地 目 宅地
地 積 2 1 8 . 7 6 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 藤枝市平島字十郎海道 6 2 5 番地 2 1
家屋 番号 6 2 5 番 2 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき 2階建
床 面 積 1階 8 6 . 5 4 平方メートル
2階 9 1 . 5 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 分の 2
共有者 B 持分 1 0 0 分の 9 8

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 510, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 970, 000 円
物件2 (建物)	金 6, 540, 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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。・物件2の建物には屋根裏収納がある。		

※ 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	JR 東海道本線「西焼津」駅の北方・直線距離約 2.1 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	東名自動車学校の南方に位置し、周辺に農地が広がる中に一般住宅が建ち並ぶ市街化調整区域の区画整理された住宅地域。	
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	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% なし ※特記事項参照
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	218.76 m ² 正方形 間口約 14m、奥行約 15.5m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	南東側幅員約 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	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 なし ※特記事項参照 (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不明な場合をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地は線引以前の宅地であるが、既存宅地の確認は受けていない。適合証明の履歴がある（H21-5-27、No.3536）。 ・藤枝市下水道課への聴取によると、下水処理について、現在は管理組合の集中浄化槽を使用しているが、令和7年度から市の公共下水に接続予定とのこと。 ・「藤枝市土砂災害・洪水ハザードマップ（南部）」によると、浸水想定区域（想定最大規模）に含まれる。 	

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10月新築 経 過 年 数：約15年 経済的残存耐用年数：約10年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：セメント瓦 外 壁：ALC 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、カーペット、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生（水洗） その他：屋根裏収納（後添間取図参照）
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 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	建物共有者らが家族とともに本建物を居宅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	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根裏収納は、2階キッチン横の天井収納はしご（手動）により昇降する。 ・建物共有者によると、屋内でネコを1匹飼っており、過去に最多で3匹のネコを飼っていた時期があるとのこと。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	50,200	1.00	218.76	0.9	9,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 焼津（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
 $41,000 \text{ 円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/80 \approx 50,200 \text{ 円/m}^2$

◇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：接道方位を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地は交通接近条件はやや優るが、街路条件、環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：なし。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	160,000	178.10	0.32	9,120,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率 = $10 \text{ 年} \div (15 \text{ 年} + 10 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.32$

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	9,880,000	0.40	法定地上権	3,950,000

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	9,880,000	－ 3,950,000	/	—	0.5	2,970,000
2	9,120,000	＋ 3,950,000	—	—	0.5	6,540,000
一 括 価 格 (合 計)						9,510,000

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 地価基準地価格 (焼津(県) - 12)

所 在：焼津市保福島字四丁目447番2

価 格：41,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：230㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：東側4.5m市道

用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅等が見られる周辺に農地が多い住宅地域

第7 附属資料

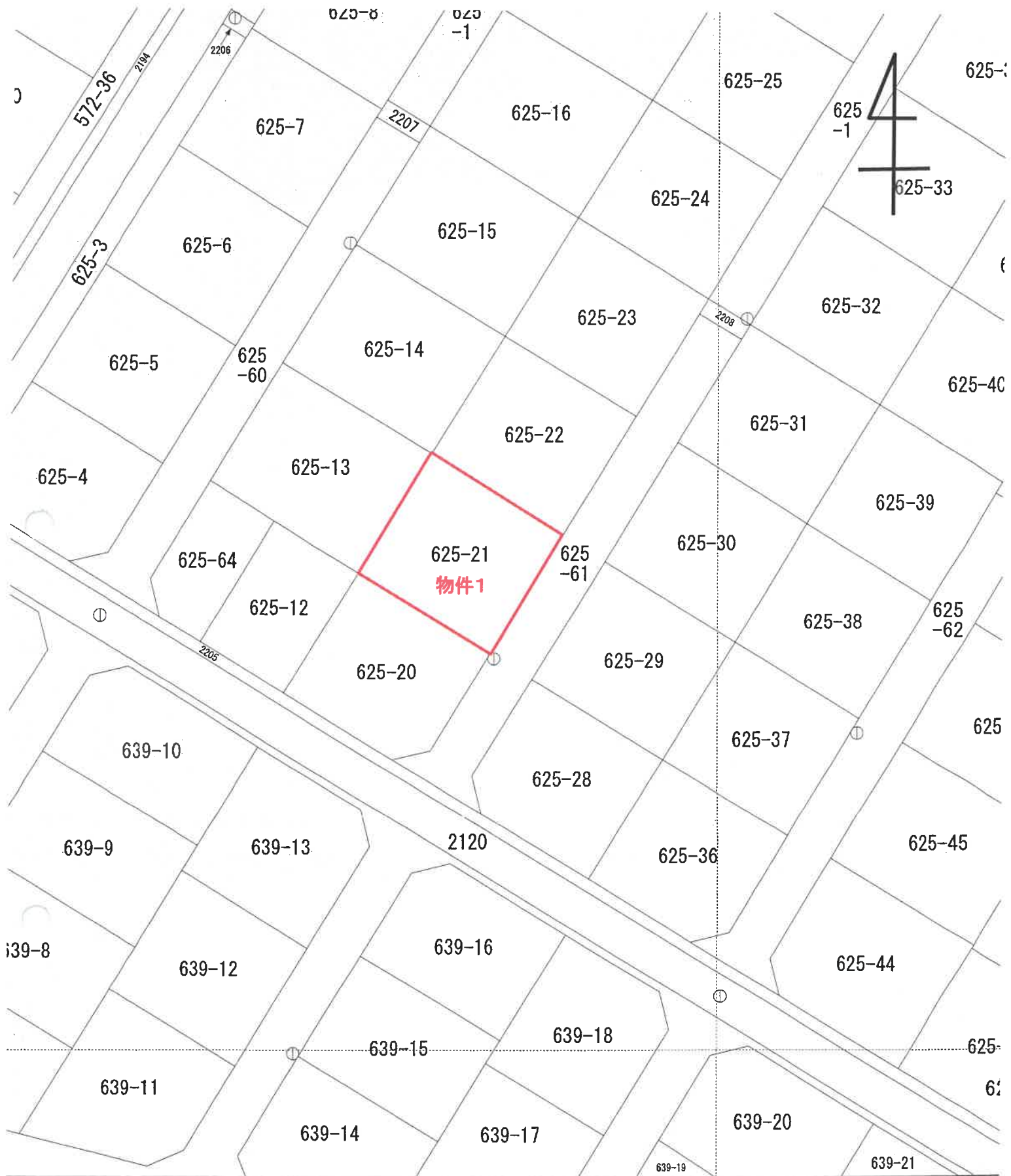
- 1 位置図
- 2 地図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

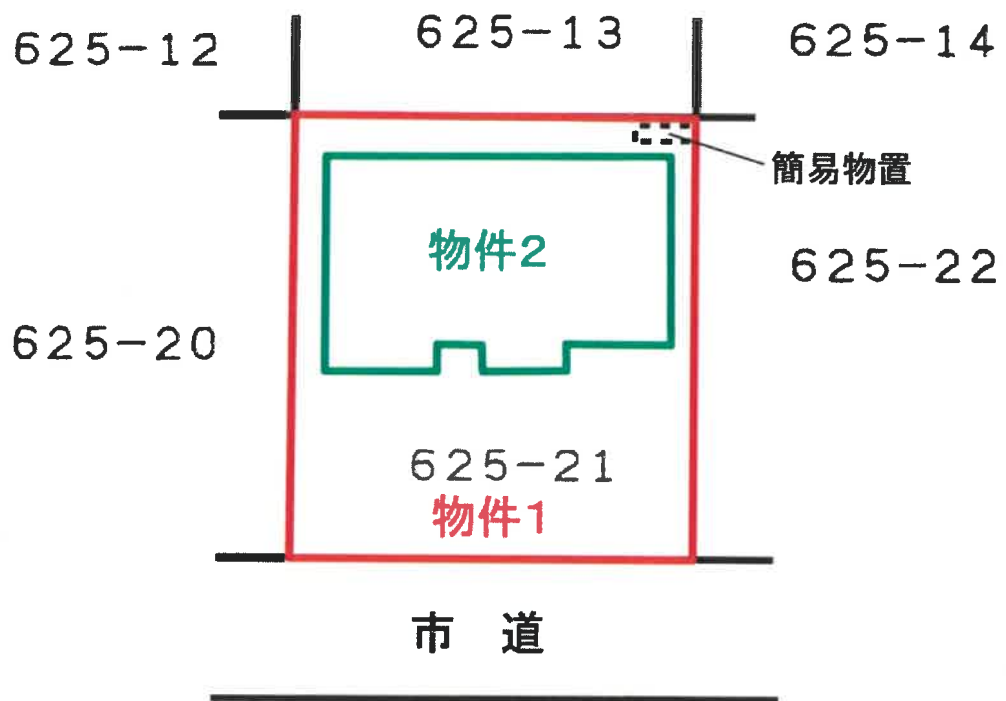
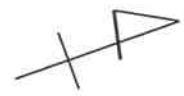
位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000



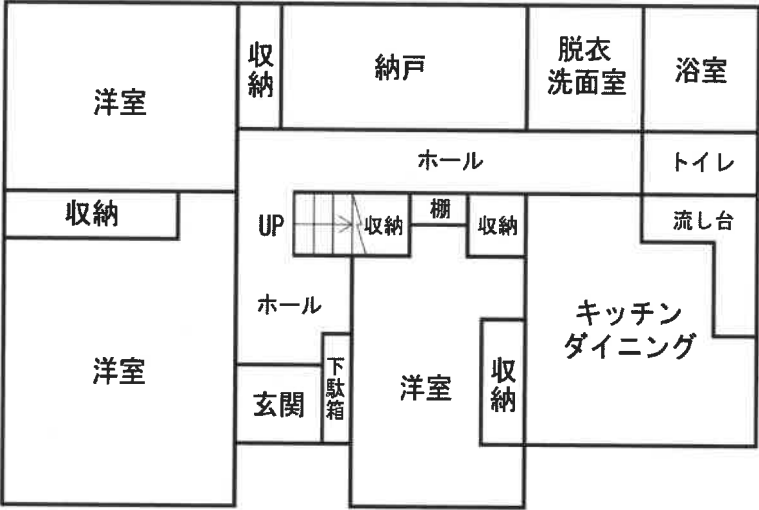
票值種別：測量成果)

地番区域見出	平島
	地図写 1/500

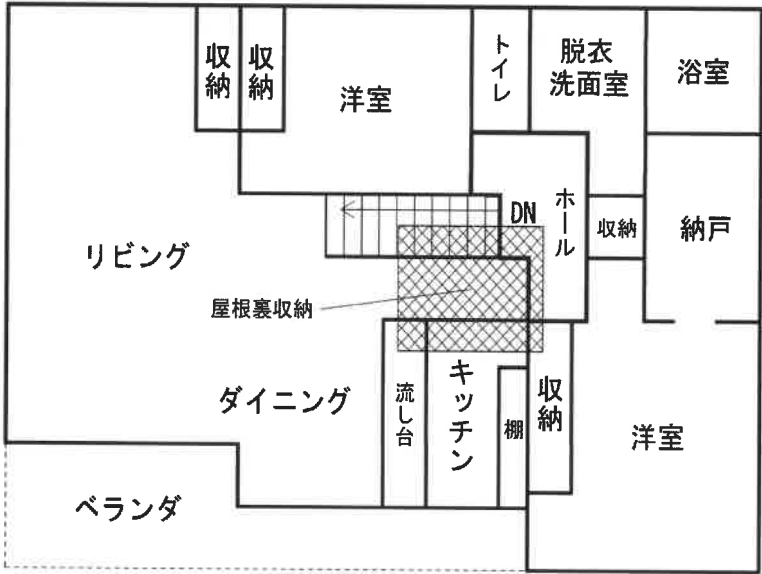
建物配置図



間取図



< 1階 >



< 2階 >