

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 7 月 28 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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 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 7 月 28 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	1,950,000 1,560,000	一括	390,000	47,097	0
1	840,000				
2	1,110,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 藤枝市西方字市場
地 番 6 7 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 0 1 . 2 5 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 藤枝市西方字市場 6 7 1 番地 2
家屋 番号 6 7 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 0 0 平方メートル
2 階 8 5 . 5 0 平方メートル
共有者 B 持分 3 3 分の 2 0
共有者 C 持分 3 3 分の 1 3

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 18 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】

本件共有者らが占有している。

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 藤枝市西方字市場

地 番 6 7 1 番 2

地 目 宅地

地 積 2 0 1 . 2 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤枝市西方字市場 6 7 1 番地 2

家屋 番号 6 7 1 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

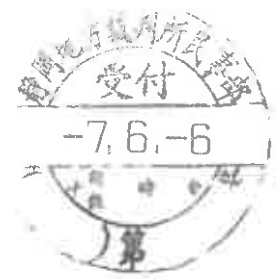
床 面 積 1 階 9 4 . 0 0 平方メートル
2 階 8 5 . 5 0 平方メートル

共有者 B 持分 3 3 分の 2 0

共有者 C 持分 3 3 分の 1 3

令和7年(ケ)第 24号
令和7年 4月30日受理
令和7年 6月 6日提出

現況調査報告書



静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

(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 藤枝市西方字市場
地 番 6 7 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 0 1 . 2 5 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 藤枝市西方字市場 6 7 1 番地 2
家屋 番号 6 7 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 0 0 平方メートル
2 階 8 5 . 5 0 平方メートル
共有者 B 持分 3 3 分の 2 0
共有者 C 持分 3 3 分の 1 3

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ C (建物共有者)	1 私は、物件2の本件建物を夫のBと共有しています。 2 物件1の本件土地は、私の父であるAが所有する土地です。本件建物新築時から父に対して地代を支払ったことはありません。無償で本件土地を使用しています。 3 本件建物には、当初、私たち家族、私の父母及び私の祖母が住んでいましたが、私たち家族が夫の実家に転居したため、私の父母が住居として使用していました。その後、私の父母も他に転居したため、空き家対策として、私と私の子がしばらく住んでいましたが、私たちも出て、昨年5月ころから空き家の状態です。本件建物内には動産類が残っていますが、私と夫が空き家の状態で占有しているということになります。現在は、管理のため3か月に一度くらい来ています。本件建物は誰にも貸していません。 4 本件建物内に置いてある動産類は、不用な物なので、本件競売で買い受けた方に処分してもらいたいと思っています。 5 本件建物を増改築したことはありません。 6 本件建物は、新築後10年くらい経ってからオール電化にしました。 7 本件建物内では犬1匹を飼っていたことがあります。 8 本件建物の玄関に水が溜まっていたので、ベランダから入った雨水が漏れている可能性があります。 9 本件建物の2階にベッドがありますが、ベッドの足が床に張り付いていて、動かすと床が剥がれそうなので、そのままの状態で置いています。 10 境界の争いはありません。 (令和7年5月2日(電話)、同月27日に聴取)
■ D (土地所有者の配偶者)	1 私は、本件土地所有者Aの妻です。 2 本件物件の使用状況に関する照会書が執行官から夫に郵送されてきましたが、現在、夫は身体に障害があるため、私が代筆して提出します。夫には承諾を得ています。 3 本件土地上に娘であるCとその夫のBが共有する本件建物がありますが、本件建物新築時から夫が地代を受け取ったことはありません。 4 現在、本件建物は空き家の状態です。 (令和7年5月20日(電話)に聴取)

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物共有者B及びCの敷地である本件土地に対する占有権原は、関係人の陳述等から無償で使用していることが認められるため、本件建物新築時から期間の定めのない使用借権と思料する。
- 4 本件建物共有者Cの陳述によれば、本件建物の玄関付近は、雨漏りしている可能性がある。

(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 4月30日 (水) : - :	執行官室	藤枝市課税課に間取図請求 (郵送)
7年 5月 1日 (木) 11:25-11:30	静岡地方法務局藤枝支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書, 本件土地の地積測量図申請 (地積測量図なし), 本件土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年 5月 1日 (木) 12:30-12:35	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影
7年 5月 2日 (金) 15:30-15:41	執行官室	建物共有者Cから事情聴取 (電話)
7年 5月12日 (月) : - :	執行官室	土地所有者に本件物件の使用状況に関する照会書郵送 (回答あり)
7年 5月20日 (火) 9:45-9:50	執行官室	土地所有者の配偶者から事情聴取 (電話)
7年 5月27日 (火) 10:50-11:20	物件所在地	建物共有者Cと面接, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 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。

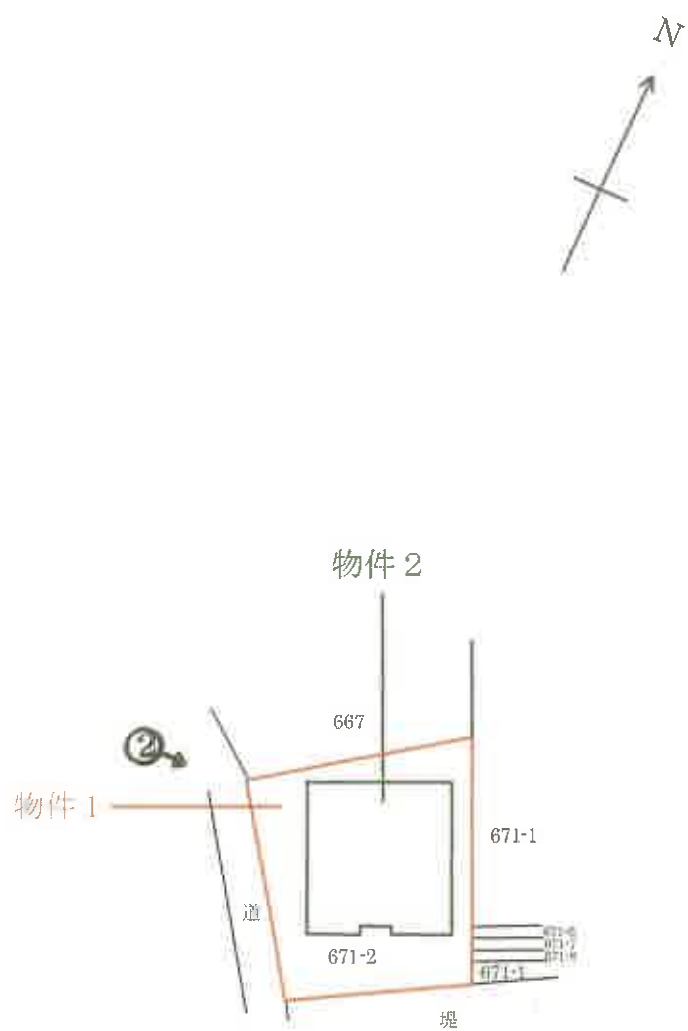
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地建物位置関係図

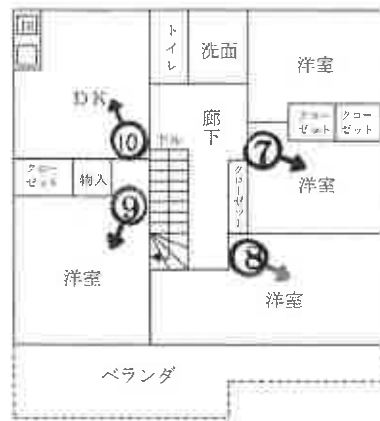


写真撮影方向

間 取 図



物件 2



2階



1階

♂写真撮影方向

写真 1

物件 2



写真 2

物件 2

物件 1



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



令和 7 年 (ケ) 第 24 号
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 2 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 藤枝市西方字市場
地 番 671番2
地 目 宅地
地 積 201.25平方メートル

所有者 A

2 所 在 藤枝市西方字市場671番地2
家屋 番号 671番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 94.00平方メートル
2階 85.50平方メートル

共有者 B 持分33分の20

共有者 C 持分33分の13

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 9 5 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 8 4 0, 0 0 0 円	
物件2（建物）	金 1, 1 1 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	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 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	J R 東海道本線「藤枝」駅の北方・直線距離約 8.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅や畑を中心として、事業所等も介在する藤枝市北部郊外の山間の集落地域。	
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% 無 ※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	201.25 m ² ほぼ台形 間口約 14.5m、奥行約 14m 概ね平坦地 路面とはほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	西側幅員約 3.6m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・・・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・・・特になし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり※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	敷地の全部が土砂災害警戒区域（土石流）の指定下にあり、北側の一部が土砂災害警戒区域（急傾斜）の指定下にある可能性がある。 物件 1 は既存宅地の確認を受けている土地である。 確認年月日：平成 11 年 1 月 13 日 確認番号：6990 （藤枝市都市政策課にて聴取） 前面道路の現況有効幅員は約 3.6m であるが、台帳幅員は 2.6m ～2.8m となっている。なお、藤枝市建築住宅課へのヒアリングによれば、物件 1 の対面側が水路であるため、セットバックは物件 1 側への一方後退とのことである。 下水道については農業集落排水による下水道が整備されている。
----------------	--

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 11 年 6 月 経 過 年 数：約 26 年 経済的残存耐用年数：今後約 4 年と査定した。
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：瓦 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス、じゅらく等 天 井：クロス、敷目板等 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
床 面 積 （現況）	1 階：94.00 m ² 、2 階：85.50 m ² 、延：179.50 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 概ね経年相応の劣化が見られる。※特記事項参照
建物の利用状況	建物共有者らが住居（空き家）として使用、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	1 階玄関の天井部分が雨漏りしている可能性がある。 建物内には動産類が残置されている。 ※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	13,700	0.94	201.25	0.9	2,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 藤枝－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

20,500 円/㎡ × 99.6/100 × 100/103 × 100/145 ≒ 13,700 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：公示地は画地条件が優る。

◇地 域 格 差：街路条件（整然性等）、交通接近条件（諸施設）、環境条件（居住環境、土地利用度、供給処理施設）等を考慮した。

イ 個 別 格 差：街路条件（幅員、系統連続性）、画地条件（要セットバック）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/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	157,000	179.50	0.09	2,540,000

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 26 年、経済的残存耐用年数 4 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法)

(観察減価法)

$$\text{現価率} = 4 \text{ 年} \div (26 \text{ 年} + 4 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) \div 0.09$$

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	2,330,000	0.1	使用借権	230,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	2,330,000	－ 230,000	—	0.8	0.50	840,000
2	2,540,000	＋ 230,000	—	0.8	0.50	1,110,000
一 括 価 格 (合 計)						1,950,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：山間部等の市場が未成熟な地域に存すること及び土砂災害警戒区域に存することを考慮して、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

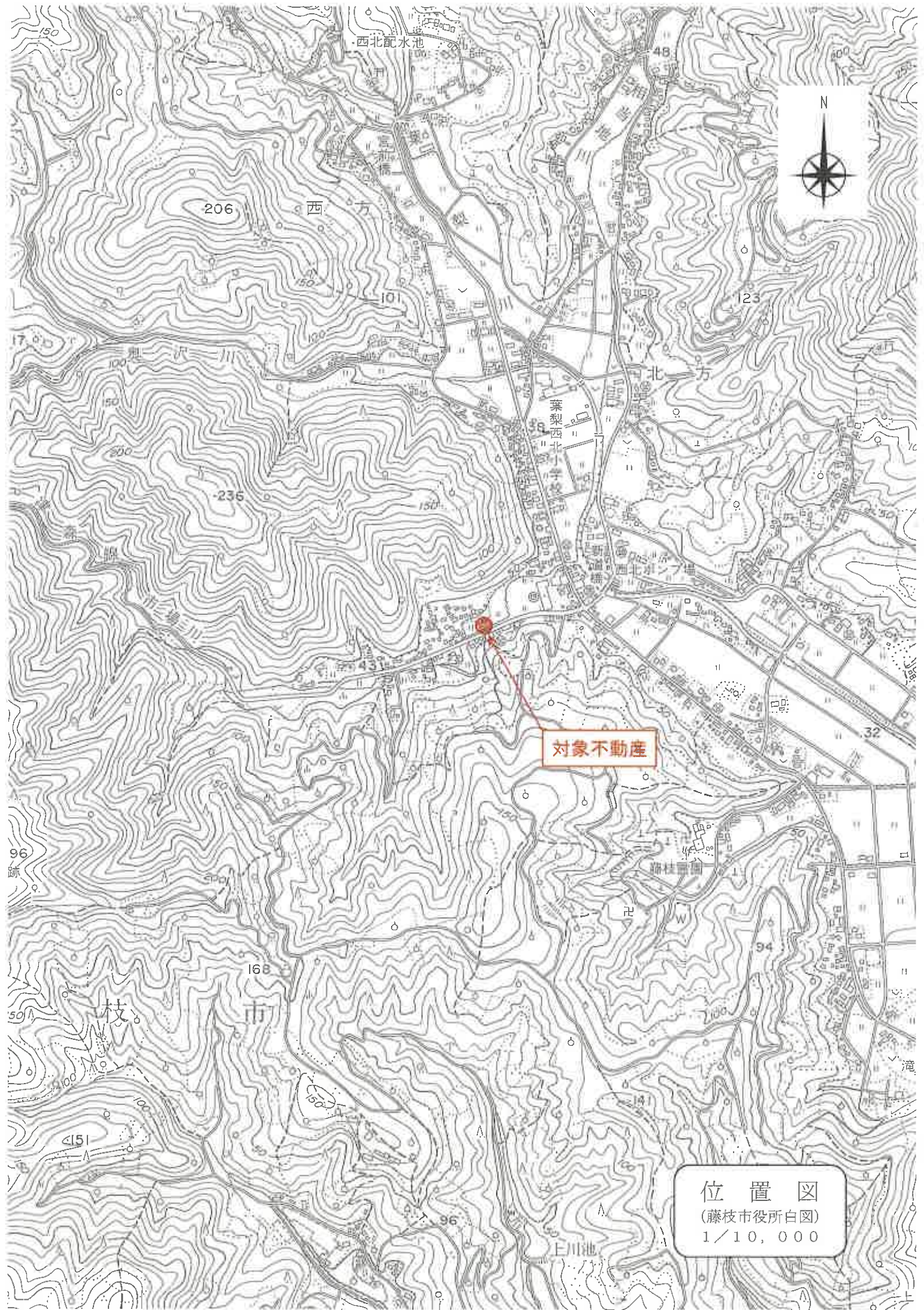
1 地価公示価格 (藤枝ー1)

所 在：藤枝市北方字白藤227番55
価 格：20,500円/㎡
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：217㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：南東側4.2m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：中規模一般住宅が多い山間の分譲住宅地域

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

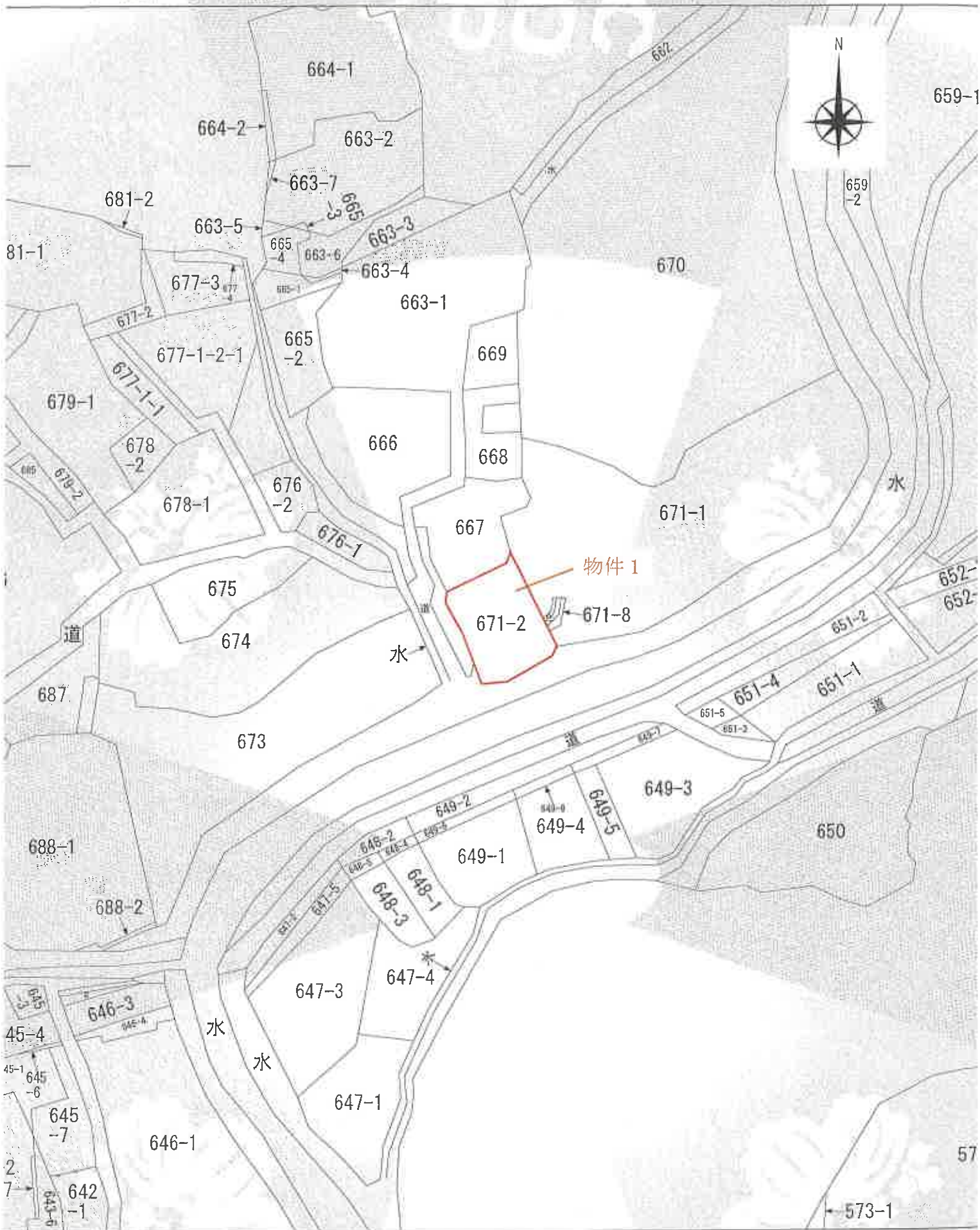
位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000

5-2
6-2

671-6
671-7

644-2
702-1

水



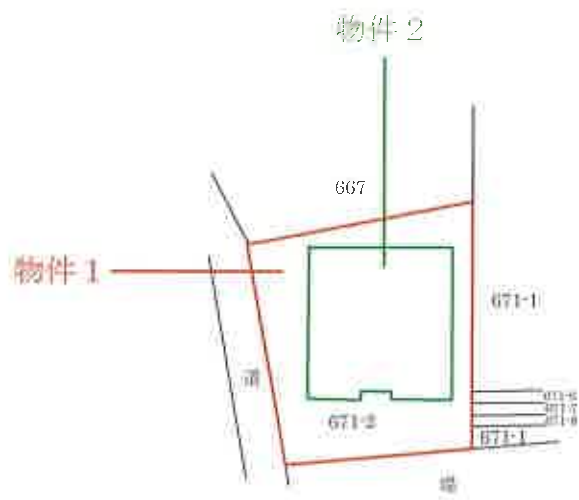
面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものと
で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写

1/600

西

見



建物配置図



2階



1階

間取図