

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 8年 3月 9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 8年 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 8年 5月12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 8年 4月22日 午後 1時00分から 令和 8年 4月23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 8年 3月 9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 目 録

1 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 8 3 9 番 2 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 8 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 8 3 9 番 2 2
地 目 宅地
地 積 5 1 1 . 0 0 平方メートル

所有者 JNA合同会社

5 所 在 牧之原市大江字是長谷 8 3 9 番地 2 2
家屋 番号 8 3 9 番 2 2
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 4 5 2 . 6 3 平方メートル

所有者 JNA合同会社



物件明細書

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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 5】

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, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 牧之原市大江字是長谷
地 番 839番21
地 目 公衆用道路
地 積 168平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 2 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 839番22
地 目 宅地
地 積 511.00平方メートル
所有者 JNA合同会社
- 5 所 在 牧之原市大江字是長谷 839番地22
家屋 番号 839番22
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 452.63平方メートル
所有者 JNA合同会社



令和7年（ケ）第3号

令和7年3月10日受理

令和7年4月16日提出

現況調査報告書
(物件1・2・5関係)

静岡地方裁判所

執行官 杉山 聡 印

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 839番21
地 目 公衆用道路
地 積 168平方メートル
所有者 亡 A 相続財産
- 2 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 839番22
地 目 宅地
地 積 511.00平方メートル
所有者 JNA合同会社
- 5 所 在 牧之原市大江字是長谷 839番地22
家屋 番号 839番22
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 452.63平方メートル
所有者 JNA合同会社

その他の事項

- 1 物件2土地は、西側で市道追廻大江線に接する(写真10)。
- 2 物件2土地の隣地との境界は、いずれも外観上判然としない。公図上、東側に「道」と表示された官地が存するが(建物配置図(概略)参照)、現況において、道路状の土地は見当たらない。
- 3 所有者であるJNA合同会社(以下、本報告書において「JNA」という。)が産業廃棄物を解体する作業所として本件建物を使用していたが、現在は使用されていない。内部には、冷蔵庫から取り外されたウレタン(Bの陳述による)や貯水タンクなどが残置されている(写真6, 8)。
- 4 外壁が消失している箇所がある(写真3)。
- 5 物件2土地及び本件建物の前所有者有限会社相良増田組(以下、本報告書において「増田組」という。)の代表者であったBは、同社から現所有者であるJNAへの同土地建物の売買契約成立の真正を否認する趣旨の陳述をしている(関係人Bの陳述1及び同Cの陳述3参照)。
- 6 その他本物件の概要については、関係人の陳述を参照されたい。
- 7 本件建物は建ぺい率違反の可能性がある。この点並びにその他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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	<p>1 私は、物件2土地及び本件建物の前所有者増田組の代表者であった者です。同土地建物は、元々、増田組が現所有者であるJNAに賃貸していました。登記簿上、平成25年にJNAに所有権が移転していますが、これは、増田組の取締役であった私の父のAが生前、誰かに実印を預けている間に所有権移転登記手続がなされたものであり、意思に基づかない売買であったと認識しています。</p> <p>2 本件建物は、JNAがゴミの解体処理の作業所として使用していましたが、現在は使っていないようです。内部には冷蔵庫のウレタンが残置されています。</p> <p>3 本件建物の敷地に土壤汚染等の心配はないと思います。建物内で事件や事故も起きていないと思います。</p> <p>4 物件1土地の範囲は、市道の西側にある電柱辺りまでであると思います。かつて、電柱の設置料が支給されていた気がします。</p> <p>5 本件土地内に、祠や井戸はありません。</p> <p>6 隣地との境界について紛争は生じていません。</p>
■ C (建物所有者代表者)	<p>1 本件建物は、1～2年前まで、私が代表者を務めるJNAの作業所として使用していました。現在は誰も使用していません。</p> <p>2 作業所で産業廃棄物の解体を行っていましたが、土壤汚染の原因となるような物質は使用していません。</p> <p>3 物件2土地及び本件建物は、増田組との間で弁護士を通じて売買契約を行って、所有権移転登記手続をしたものであり、有効なものです。</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

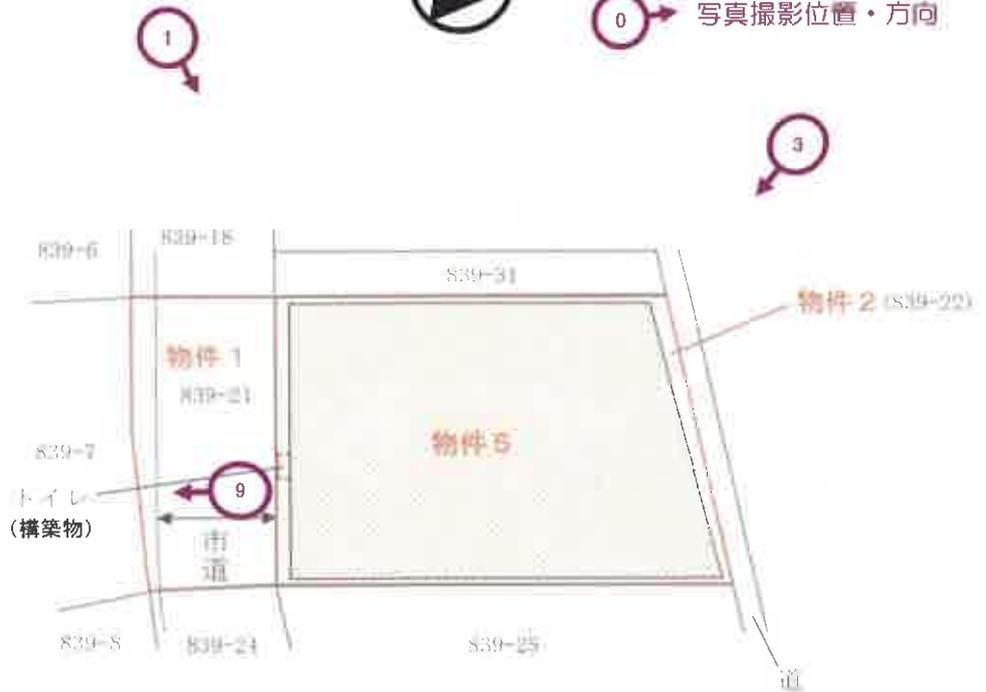
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年3月10日(月) :-:	当庁執行官室	間取図交付申請(郵送) 牧之原市役所、静岡市消防局
令和7年3月11日(火) 12:05-12:23	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請(窓口) 地積測量図は備置なし 周辺土地(山林、原野、公衆用道路)につき調査
令和7年3月14日(金) 14:27-14:47	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和7年3月17日(月) :-:	当庁執行官室	B及びC宛て通知書郵送
令和7年3月17日(月) 13:00-13:05	牧之原市役所相良庁舎 建設課	接面道路につき調査
令和7年3月19日(水) :-:	当庁執行官室	土地地番図等交付申請(郵送) 牧之原市税務課
令和7年4月2日(水) 9:50-10:17	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 Bと面談 <評価人同行>
令和7年4月3日(木) 14:00-14:10	当庁執行官室	Cと電話連絡 占有関係等聴取
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で玄関が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。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

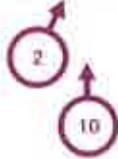
建物配置図（概略）



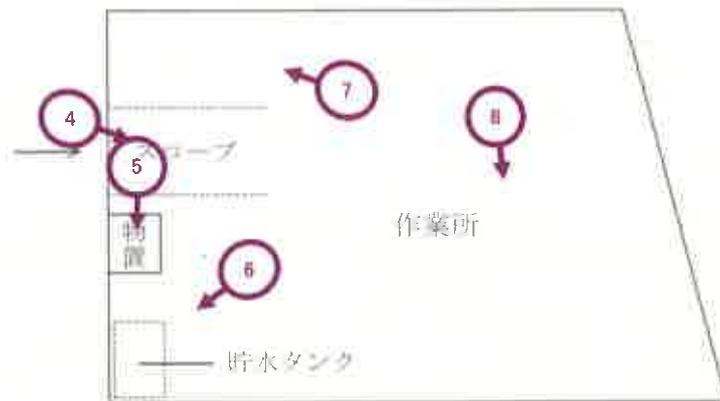
0 → 写真撮影位置・方向



※点線は市道の有効幅員を示す



間取図（物件5）



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



市道追廻大江線

求 意 見 書

青 島 進 殿

令和 7年11月14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につき、売却基準価額を変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

前回の売却基準価額から次の割合による減額

1 20% ② 30% 3 その他 (%)

(2) 不相当である。

「
|
|
L

「
|
|
」

(3) その他

「
L

「
」

令和 7年11月20日

評価人

青 島 進

印



物 件 目 録

1 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 8 3 9 番 2 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 8 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 8 3 9 番 2 2
地 目 宅地
地 積 5 1 1 . 0 0 平方メートル

所有者 JNA合同会社

5 所 在 牧之原市大江字是長谷 8 3 9 番地 2 2
家屋 番号 8 3 9 番 2 2
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 4 5 2 . 6 3 平方メートル

所有者 JNA合同会社



令和 7年(ケ)第 3 号
令和 7年 4月 2日 現地調査
令和 7年 4月18日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1、2、5)

評価人 不動産鑑定士

青島 進

物 件 目 録

1 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 8 3 9 番 2 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 8 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 8 3 9 番 2 2
地 目 宅地
地 積 5 1 1 . 0 0 平方メートル

所有者 JNA合同会社

~~3 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 8 3 9 番 2 8
地 目 雑種地
地 積 4 8 6 平方メートル~~

~~所有者 亡A相続財産~~

~~4 所 在 牧之原市大江字是長谷
地 番 8 4 6 番 1 5 3
地 目 雑種地
地 積 1 0 3 9 平方メートル~~

~~所有者 亡A相続財産~~

物 件 目 録

5 所 在 牧之原市大江字是長谷 839番地22

家屋 番号 839番22

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 452.63平方メートル

所有者 JNA合同会社

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000 円
物件2 (土地)	金 1,260,000 円
物件5 (建物)	金 710,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、5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2の土地の内訳価格は物件5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5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	
5	物件目録記載のとおり	
特記事項		
<ul style="list-style-type: none">・物件2の土地の上に物件5の建物が存する。・物件1の土地は、公衆用道路（有効幅員約7.5mの市道）に供されている。・物件2の土地の東側で隣接する道（官地）は、現況道路としての形跡はなく、詳細については不明である。 <p>本件土地と隣地との境界は判然としない。</p>		

※ 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	JR 東海道本線「金谷」駅の南東方・直線距離約 15.2 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	牧之原台地から続く南端部の林地が多く見られる丘陵地である。周囲に住宅は見られず、北方の丘陵地上には茶畑が広がっている。	
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	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% なし。 特になし。
画地の状況 (物件1)	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	168 m ² ほぼ長方形 間口約 19m、奥行約 19m 南方下り傾斜地 公衆用道路(牧之原市市道)に供されている。 特になし。
画地の状況 (物件2)	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	511 m ² ほぼ長方形 間口約 19m、奥行約 27m 南方下り傾斜地 路面より 0m~1.5m高い中間画地 特になし。
接面道路の状況	西側幅員約 7.5m 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: 公衆用道路(牧之原市市道)として利用されている。 物件2: 物件5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	<p>上水道 なし※特記事項参照 ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(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み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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地は、現況有効幅員約7.5mの舗装市道に供されているが、隣地との境界は判然としない。 また、西側隣地（839番7）との境界付近に電柱があるが、いずれの土地に存するかは判然としない。 ・物件2土地の隣地との境界は判然とせず、公図上東側に「道」と表示された官地が存在するが、現況道路然とした土地は見当たらない。 ・現況牧之原市の上水道の供給はない。 市の水道課への聴取によれば、本物件の南東方に「大江配水池」があるが、同配水池は本物件より低い位置にあるため、上水道の供給はできないとの回答があった。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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2年5月 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：ベニア（物置部分） 天 井：石膏ボード（物置部分） 床：土間コンクリート 設 備：電気 その他：
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：作業所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	損傷箇所が見られ劣る。
建物の利用 状況	所有者が作業所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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件5の建物について、登記簿による建築面積と物件2土地の登記地積を比較した場合、建蔽率を超過している可能性があることに留意されたい。 ・本件建物内には、冷蔵庫から取り外されたウレタン（Bの陳述による）や雨水をためる貯水タンク等が残置されている。 ・本件建物について、外壁が消失している箇所がある。

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、対象物件が公衆用道路及び自用の作業所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/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	9,100	0.02	168	—	30,000
2	9,100	1.00	511	0.9	4,190,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 牧之原-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
 $23,300 \text{ 円/m}^2 \times 99.4/100 \times 100/101 \times 100/252.2 \div 9,100 \text{ 円/m}^2$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地域格差：公示地は街路条件（幅員）に劣るが、交通接近条件（公益、利便施設等）、環境条件（住宅利用の困難性等）等に優る。

イ 個別格差：物件1…公衆用道路（市道）に供されていることを考慮して査定した。
物件2…格差はない。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1…建付減価はないものと判定した。
物件2…建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件5（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
5	80,000	452.63	0.02	720,000

ウ 現価率：観察減価法により、経過年数、市場性等を考慮のうえ、2%と査定した。

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	30,000	—	—	—
2	4,190,000	0.25	法定地上権	1,050,000

イ 土地利用権等割合

物件1：土地利用権等はないものと判定した。

物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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	30,000	—	—	0.8	0.5	10,000
2	4,190,000	— 1,050,000	—	0.8	0.5	1,260,000
5	720,000	+ 1,050,000	—	0.8	0.5	710,000
一 括 価 格 (合 計)						1,980,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、上水道利用ができないこと及び建物補修の必要性等を考慮のうえ、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 (牧之原-1)

所 在：牧之原市大沢字源入529番29

価 格：23,300円/m²

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：206m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

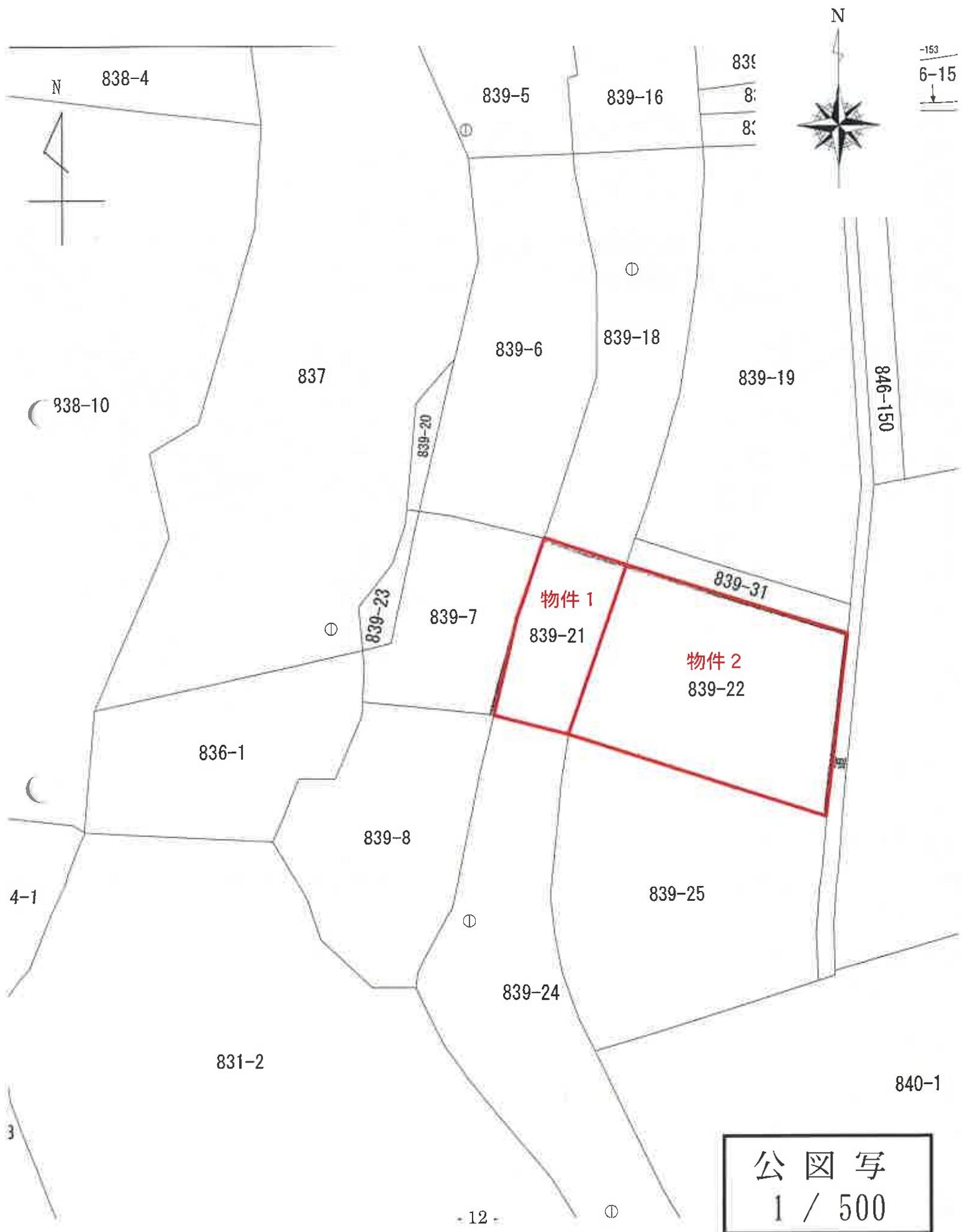
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

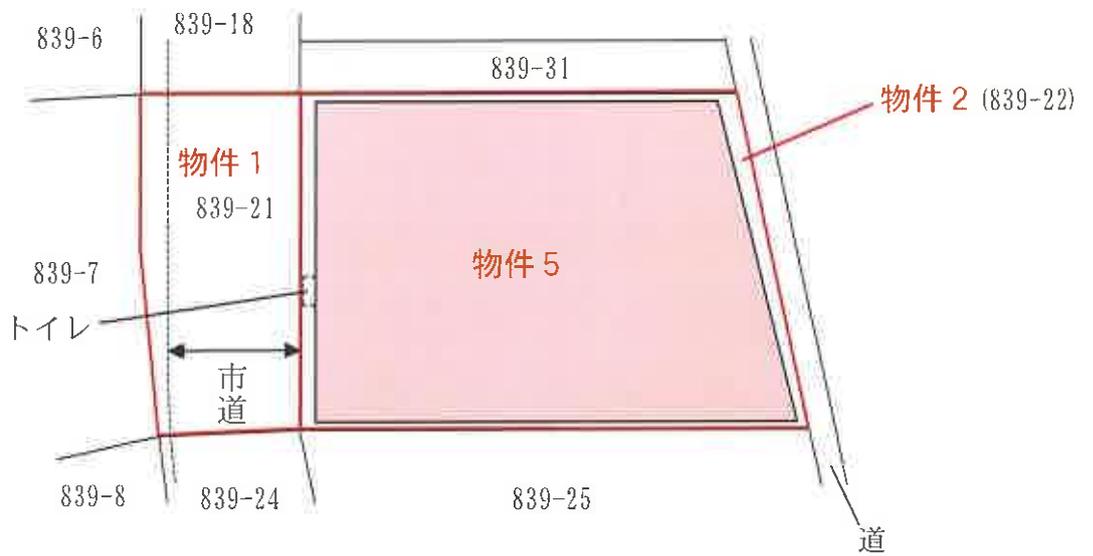
位置図
(牧之原市役所白図)
1/10,000



-153
6-15
↓

公 図 写
1 / 500

建物配置図



※点線は市道の有効幅員を示す

間取図

