

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 5月 26日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6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 8年 6月 10日 午後 1時00分から 令和 8年 6月 10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 藤枝市時ヶ谷字畦勝
地 番 572番10
地 目 畑
地 積 330平方メートル
(現況)
地 目 原野
☆ 買受適格証明書を要す



物 件 明 細 書

令和 6年11月25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

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 藤枝市時ヶ谷字畦勝
地 番 572番10
地 目 畑
地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆ 買受適格証明書を要す



令和6年(ケ)第39号

令和6年 8月 8日受理

令和6年 9月 12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 藤枝市時ヶ谷字畦勝
地 番 572番10
地 目 畑
地 積 330平方メートル

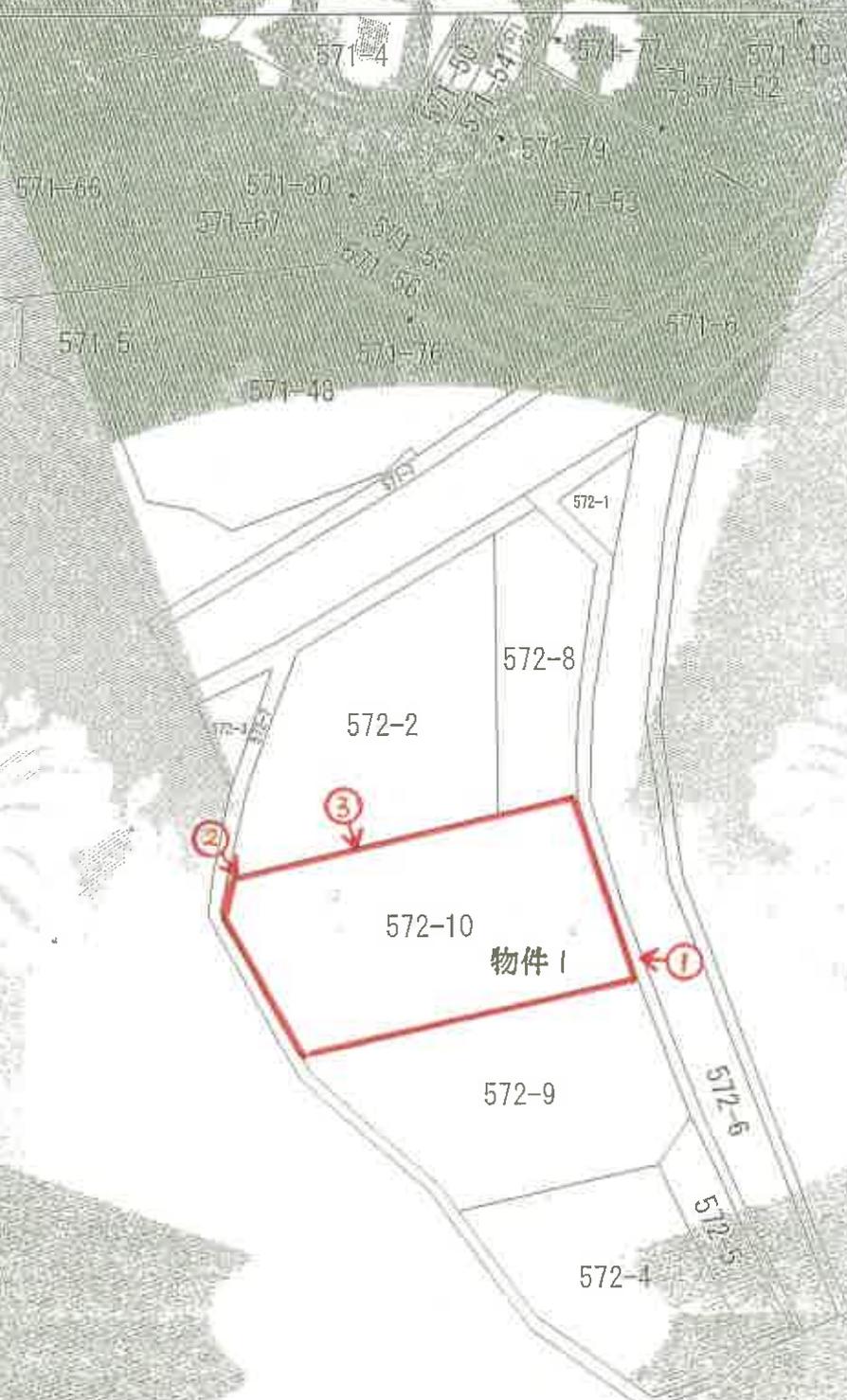


関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ B (所有者Aの子)	<ol style="list-style-type: none">1 所有者Aの子です。債務者破産会社の代表者をしていました。2 本件土地は、Aが居住建物を建てる目的で購入したのですが、接道・河川占有・がけ条例等の問題があり、建物を建てるリスクが高かったため、河川占有の橋を架けただけで、それ以外は放置された状態です。3 本件土地の北側隣接地が資材置き場として利用されており、本件土地に跨って資材が置かれている可能性があります。

(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
6年 8月19日(月) 12:30-12:40	物件所在地	物件特定 写真撮影
6年 8月19日(月) ①13:00-13:05 ②13:05-13:15 ③13:15-13:20	藤枝市役所 ①建築住宅課 ②建設管理課 ③資産税課	①接道関係調査 ②水路関係調査 ③本件土地上の課税建物有無照会(該当なし)
6年 8月28日(水) 11:15-11:20	静岡地方法務局	件外土地(572-6外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領 本件土地上の建物登記有無照会(該当なし)
6年 8月28日(水) 15:50-16:00	執行官室	所有者の子Bから電話聴取
6年 9月 9日(月) 9:50-10:00	物件所在地	占有・形状等調査 写真撮影 評価人同行
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
(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。		
<input type="checkbox"/> 令和 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



 印 写真撮影方向を示す

縮尺 1 / 500

写真1



写真2

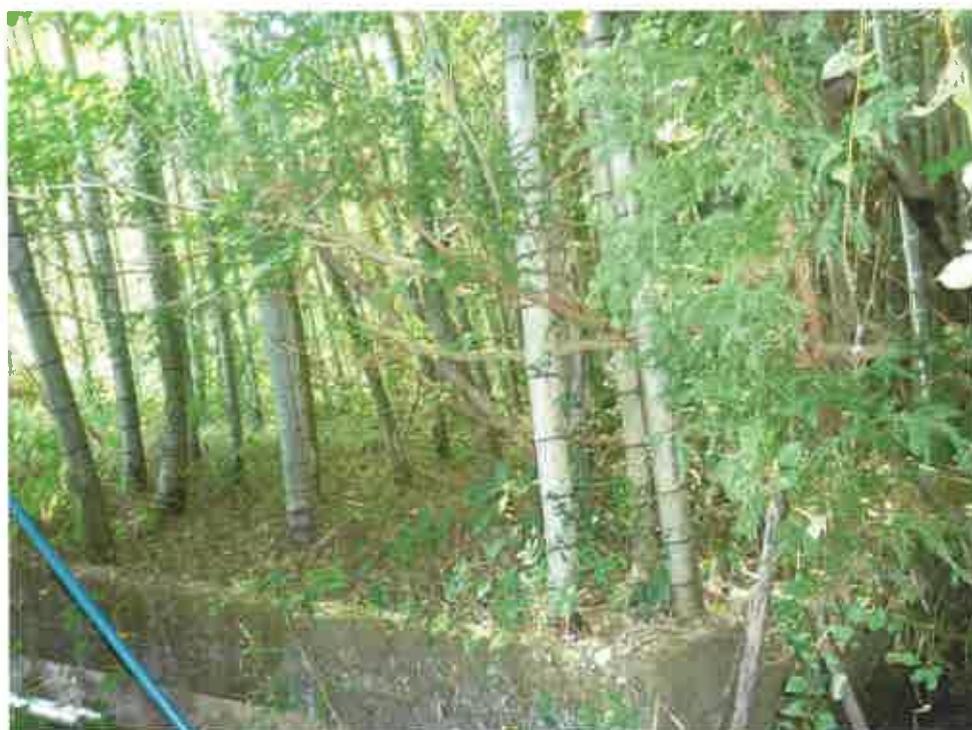


写真3



令和 6年(ケ)第 39号
令和 8年 1月 5日 現地調査
令和 8年 1月 8日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

1 所 在 藤枝市時ヶ谷字畦勝

地 番 572番10

地 目 畑

地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆ 買受適格証明書を要す



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金 610,000 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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

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		
<p>・物件1の土地の登記地目は畑であるが、農地転用許可を受けており、また既存宅地の確認がある土地である。なお、現況地目は原野である。</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）

位置・交通	J R 東海道本線「藤枝」駅の北方・直線距離約 3.5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	北向きないし北東向きに傾斜した山林の山裾に位置し、山林のほか畑、原野等が広がる市街化調整区域内の地域で、市街化区域との境に近いことから、北側背後には住宅も見られる。	
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	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% 無 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊及び土石流）内に存するほか一部土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定下にある。 その他、公法規制については下記特記事項を参照されたい。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	330 m ² ほぼ台形 間口約 13.5m、奥行約 23.5m~26m 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	東側幅員約 3m の簡易舗装道路 (藤枝市所有の道路であるが、建築基準法上の道路ではない。 なお、接面街路との間には水路が介在している。) ※下記特記事項参照	
土地の利用状況	現況利用・・・雑草が繁茂し、一部竹林化した原野状の土地である。(下記特記事項参照) 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 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、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の土地は農地法第5条の転用許可を受けている。 許可年月日：平成1年4月27日 転用目的：自己住宅</p> <p>なお、農地法第5条の買受適格証明書が必要であるが、競売前に地目変更登記を行うことができれば買受適格証明は不要とのことである。</p> <p>物件1の土地の登記地目は畑、現況は原野状であるが、既存宅地の確認がある土地である。 確認年月日：平成2年7月26日 確認番号：4541</p> <p>物件1は既存宅地の確認を受けているものの、接面街路は建築基準法上の道路ではないため、建物等を建築するためには、建築基準法第43条による認定ないし許可が必要となるとのことである。この点、買受人にて事前に藤枝市建築住宅課へ相談されたい。</p> <p>物件1の東側の水路にコンクリート製の橋を架けて、物件1の土地内に進入できるようにしているが、この架橋については通行路として河川占用許可を取得している（河川占用許可番号：No.7837）。なお今後の買受人による河川占用や、既設の橋をそのまま使用できるか等、買受人にて事前に藤枝市建設管理課に相談されたい。</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 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	26,300	0.35	330	—	3,040,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,500 \text{ 円/m}^2 & \times & 99.0/100 & \times & 100/103 & \times & 100/75 & \approx & 26,300 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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（配置）、交通接近条件（諸施設）、環境条件（居住環境、利用状況等）等を考慮した。

イ 個別格差：街路条件（幅員、系統・連続性）、環境条件（周囲の状態、供給処理施設）、画地条件（要整地、水路介在等接面環境）、行政的条件（建築基準法上の道路に接面していない、登記上畑で不完全宅地、土砂災害警戒区域内等）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	3,040,000	—	—	0.8	0.25	610,000

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：土砂災害警戒区域内、一部土砂災害特別警戒区域内にあることにより、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：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (藤枝-1)

所 在：藤枝市北方字白藤 227 番 55

価 格：20,500円/m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：217 m²

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

変更がないため省略

以上

求 意 見 書

芝 口 直 樹 殿

令和 7年 6月18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

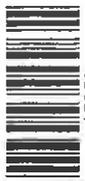
1 20% (2) 30% 3 その他 (%)

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 6月23日
評価人

芝 口 直 樹 印



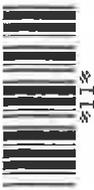
物 件 目 録

☆1 所 在 藤枝市時ヶ谷字畦勝
地 番 572番10
地 目 畑
地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 原野

☆ 買受適格証明書を要す



※11*

令和 6年(ケ)第 39号
令和 6年 9月 9日 現地調査
令和 6年 9月12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 藤枝市時ヶ谷字畦勝
地 番 572番10
地 目 畑
地 積 330平方メートル



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1（土地）	金 1,230,000 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		
<p>・物件1の土地の登記地目は畑であるが、農地転用許可を受けており、また既存宅地の確認がある土地である。なお、現況地目は原野である。</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）

位置・交通	J R 東海道本線「藤枝」駅の北方・直線距離約 3.5 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	北向きないし北東向きに傾斜した山林の山裾に位置し、山林のほか畑、原野等が広がる市街化調整区域内の地域で、市街化区域との境に近いことから、北側背後には住宅も見られる。	
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	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% 無 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊及び土石流）内に存するほか一部土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）の指定下にある。 その他、公法規制については下記特記事項を参照されたい。
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	330 m ² ほぼ台形 間口約 13.5m、奥行約 23.5m～26m 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	東側幅員約 3m の簡易舗装道路 (藤枝市所有の道路であるが、建築基準法上の道路ではない。 なお、接面街路との間には水路が介在している。) ※下記特記事項参照	
土地の利用状況	現況利用・・・雑草が繁茂し、一部竹林化した原野状の土地である。(下記特記事項参照) 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 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、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の土地は農地法第5条の転用許可を受けている。 許可年月日：平成1年4月27日 転用目的：自己住宅 なお、農地法第5条の買受適格証明書が必要であるが、競売前に地目変更登記を行うことができれば買受適格証明は不要とのことである。</p> <p>物件1の土地の登記地目は畑、現況は原野状であるが、既存宅地の確認がある土地である。 確認年月日：平成2年7月26日 確認番号：4541</p> <p>物件1は既存宅地の確認を受けているものの、接面街路は建築基準法上の道路ではないため、建物等を建築するためには、建築基準法第43条による認定ないし許可が必要となるとのことである。この点、買受人にて事前に藤枝市建築住宅課へ相談されたい。</p> <p>物件1の東側の水路にコンクリート製の橋を架けて、物件1の土地内に進入できるようにしているが、この架橋については通行路として河川占用許可を取得している（河川占用許可番号：No.7837）。なお今後の買受人による河川占用や、既設の橋をそのまま使用できるか等、買受人にて事前に藤枝市建設管理課に相談されたい。</p> <p>北側隣地の資材置場にある資材の一部が本件土地に置かれているものと思われる。</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 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	26,600	0.35	330	—	3,070,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,700 \text{ 円/m}^2 & \times & 99.3/100 & \times & 100/103 & \times & 100/75 & = & 26,600 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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（配置）、交通接近条件（諸施設）、環境条件（居住環境、利用状況等）等を考慮した。

イ 個別格差：街路条件（幅員、系統・連続性）、環境条件（周囲の状態、供給処理施設）、画地条件（要整地、水路介在等接面環境）、行政的条件（建築基準法上の道路に接面していない、登記上畑で不完全宅地、土砂災害警戒区域内等）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	3,070,000	—	—	0.8	0.50	1,230,000

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：土砂災害警戒区域内、一部土砂災害特別警戒区域内にあることにより、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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (藤枝-1)

所 在：藤枝市北方字白藤 227 番 55

価 格：20,700円/m²

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：217 m²

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%）

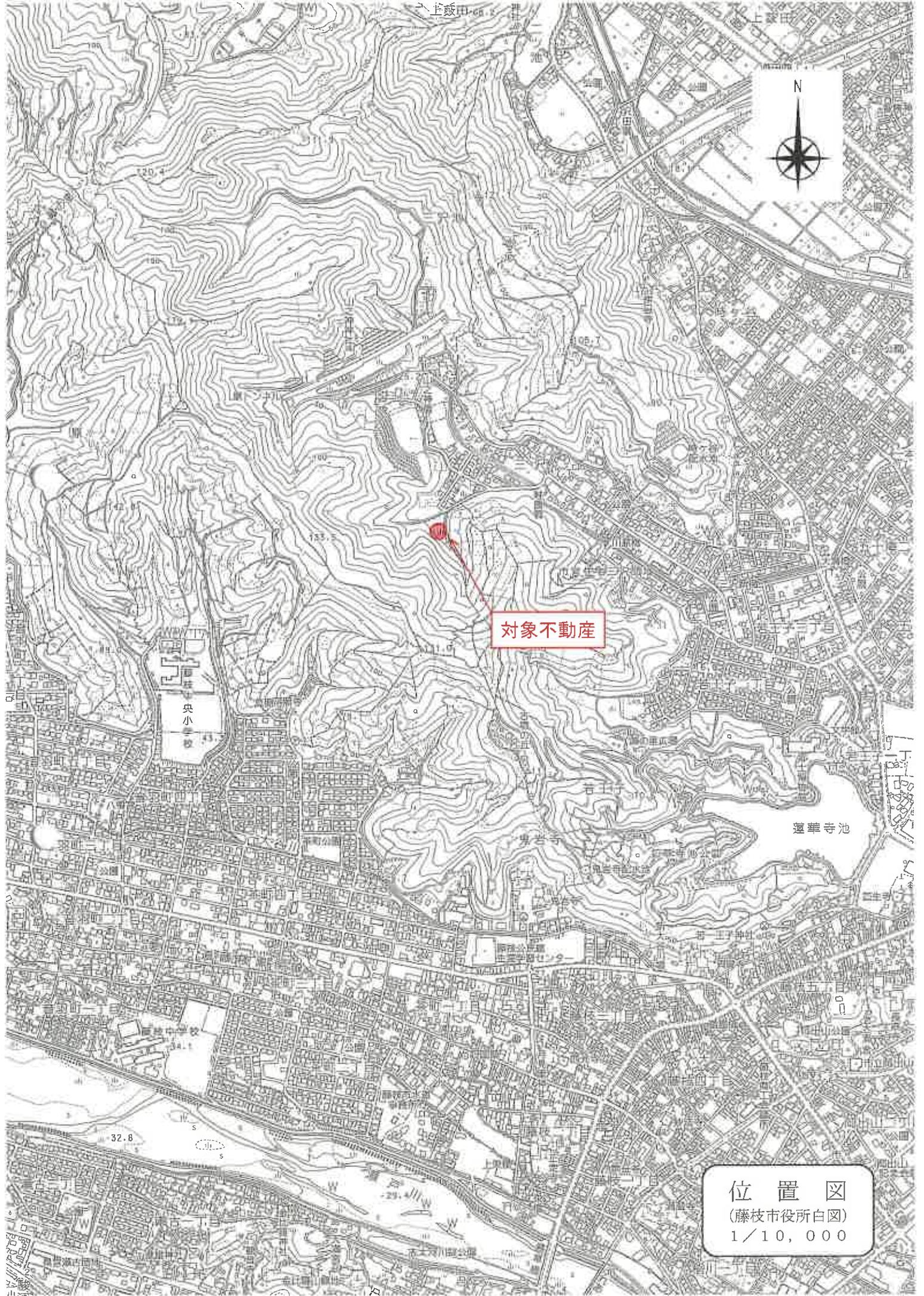
地域の概要：中規模一般住宅が多い山間の分譲住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

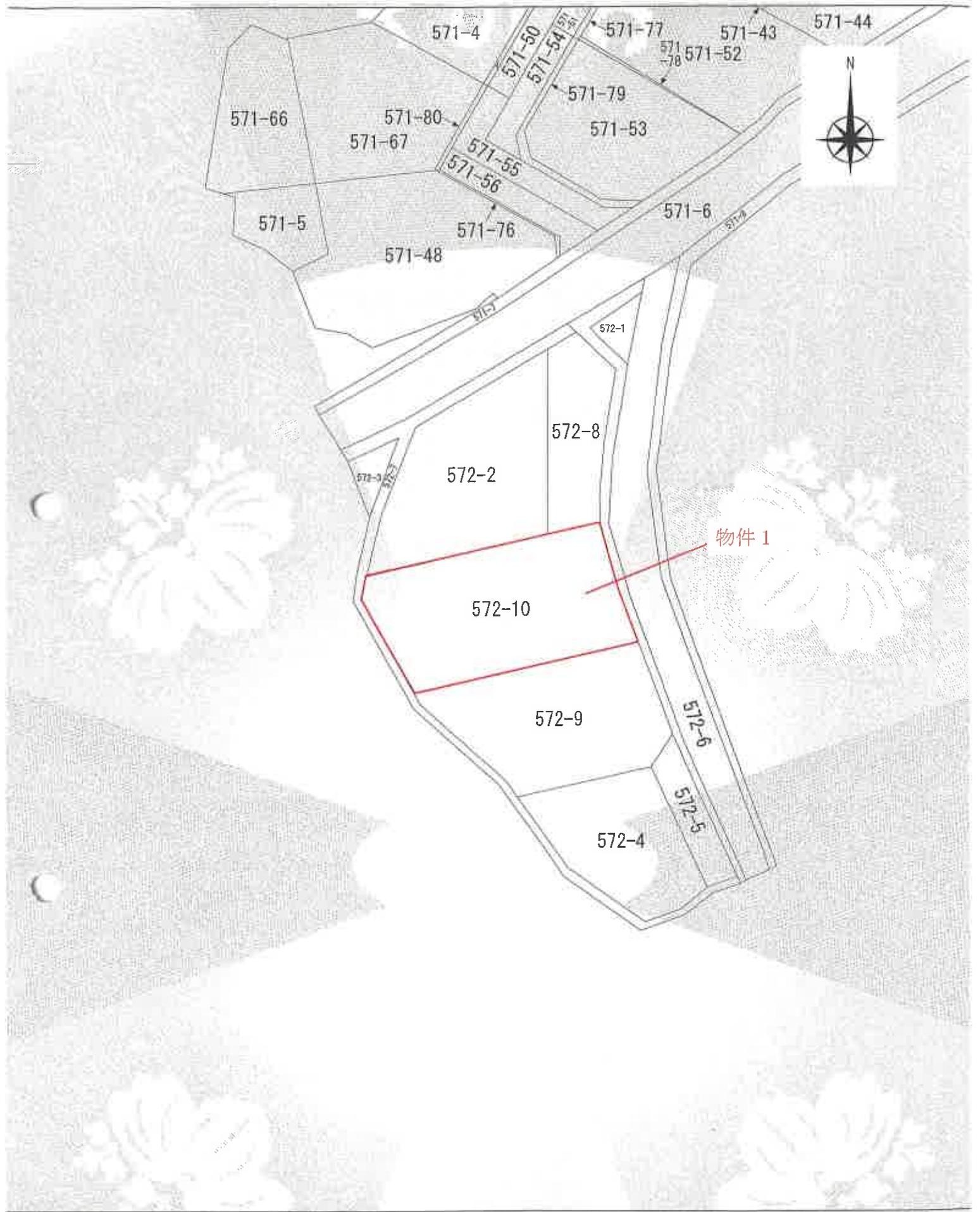
2 公図写

以上



対象不動産

位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000



物件 1

地番

公 図 写
1 / 5 0 0