

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 5 月 26 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 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 5 月 26 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

8 所 在 牧之原市白井字枇杷田
地 番 1 6 5 9 番 1
地 目 雑種地
地 積 7. 9 6 平方メートル

☆ 9 所 在 牧之原市白井字枇杷田
地 番 1 6 5 9 番 4
地 目 畑
地 積 8 7 7 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す



物 件 明 細 書

令和 6年 7月31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8, 9】

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8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件所有者が本地域住民らとともに土地上に構築物を設置して、共同占有している。

【物件番号9】

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9】

- ・北側隣地（地番1655-13, 1659-8, 1659-2）との境界が判然としない。
- ・本件土地内北東側の一部は通路として無償で利用されている。

【物件番号8, 9】

賦課金を支払う必要あり。

《 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

- 8 所 在 牧之原市白井字枇杷田
地 番 1 6 5 9 番 1
地 目 雑種地
地 積 7. 9 6 平方メートル
- 9 所 在 牧之原市白井字枇杷田
地 番 1 6 5 9 番 4
地 目 畑
地 積 8 7 7 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す



令和6年(ケ)第 7号
令和6年 3月 4日受理
令和6年 3月29日提出

現況調査報告書

(物件8, 9)

静岡地方裁判所

執行官 増田直樹

(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

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 8 | 所 | 在 | 牧之原市白井字枇杷田 |
| | 地 | 番 | 1 6 5 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7. 9 6 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 牧之原市白井字枇杷田 |
| | 地 | 番 | 1 6 5 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 7 7 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)
土地	物件８～９
現況地目	■雑種地（物件８） ■畑（物件９）
形状	■ほぼ公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■土地位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 ■上記の者が本地域住民らとともに物件８土地上に構築物（防火水槽）を設置して、共同占有している。 ■上記の者が物件９土地を農地（茶畑）として耕作して占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	１ 物件９土地は、その東側を県道菊川榛原線（官地 幅員約１１ｍ）に接道している。 ２ 物件９土地内北東側には、通路が存在するが、牧之原市役所相良庁舎都市住宅課によれば、建築基準法上の道路ではない旨の回答がある。なお、前記通路は、隣地所有者らも無償使用している。 ３ 物件９土地内には、重油タンク、防霜ファン支柱が存在する。 ４ 物件９土地と北側隣地（１６５５－１３，１６５９－８，１６５９－２）との境界は判然としない。 ５ 牧之原市農業委員会によれば、物件９土地は「農地」であり、買受適格証明書（３条）が必要であり、原則転用不許可である旨の回答がある。
執行官保管の仮処分	■ない □ある 〔 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日〕
建物 （目的外建物）	■ない □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	□建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

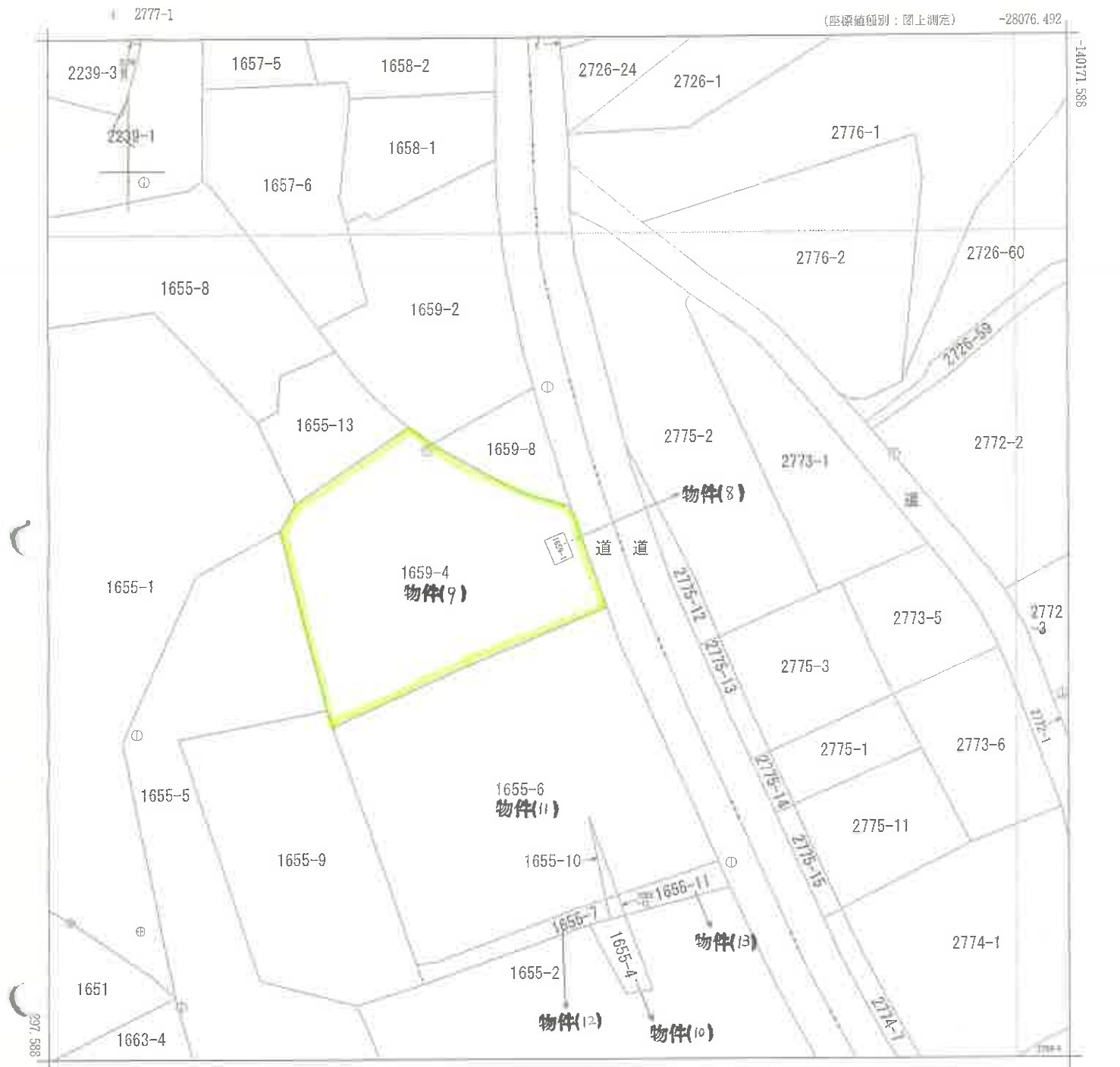
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件 8 土地は、かなり前から、本地域住民らが防火水槽を設置して使用しています。防火水槽を設置するについて、私と地域住民らとの間には、金銭的な授受はありません。 2 物件 9 土地は、私が茶畑として耕作しています。 3 物件 9 土地内には、防霜ファン支柱が存在します。防霜ファン支柱は、追廻防霜組合から私が借りて設置しているものですが、年額約 1 万円ほどです。 4 物件 9 土地内には、私が所有する重油タンク 2 個があります。物件 1 4 附属建物符号 3 の工場用に使用するものであり、地下にある配管で排油しています。消防署には重油タンク設置の届出をしています。 5 物件 9 土地内北東側には通路がありますが、隣地所有者らも通路として使用しています。隣地所有者らが物件 9 土地を通路として使用するについて、私と隣地所有者との間には、何らの取り決めも金銭的な授受もありません。 6 本地域は、牧之原畑地総合整備土地改良区ですが、畑地用水組合に加入する必要があります。賦課金として年額約 1 万円ほど負担する必要があります。 7 隣地との境界には、杭が存在しますので、争いはありません。
■ 牧之原市役所榛原庁舎危機管理課担当者	1 物件 8 土地内にある防火水槽は、本地域住民らが共有するものであり、牧之原市が所有するものではありません。 2 数十年前までは、地域住民らが、自らの費用で防火水槽を設置する際、市も補助金を支出していたようです。 3 物件 8 土地内にある防火水槽も「何人も使用できる防火水槽」として市に登録されています。よって、年に一度、消防が点検しています。修繕等が必要な場合は、市からも修繕費が支出されることがあります。

(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 3月 5日 (火) 11:47-11:52	静岡地方法務局 藤枝支局	件外土地(1659-8他4筆)登記簿謄本申請・受領 地積測量図(物件8, 9)申請(不存在の旨回答あり)
6年 3月 5日 (火) 14:10-14:17	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
6年 3月 7日 (木) 8:33-8:35	牧之原市役所 相良庁舎 都市住宅課	接道関係調査
6年 3月19日 (火) 11:50-12:00	物件所在地	所有者と面談 占有・形状等調査 評価人同行
6年 3月19日 (火) 14:30-14:40	牧之原市役所 榛原庁舎 危機管理課	防火水槽(物件8内)の占有関係等調査
年 月 日 () :-:		
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

A 3 版を A 4 版に縮小



地番区域見出
白井 勝俣

請求部	所在	牧之原市白井字枇杷田				地番	1659番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局藤枝支局管轄)

令和6年1月22日

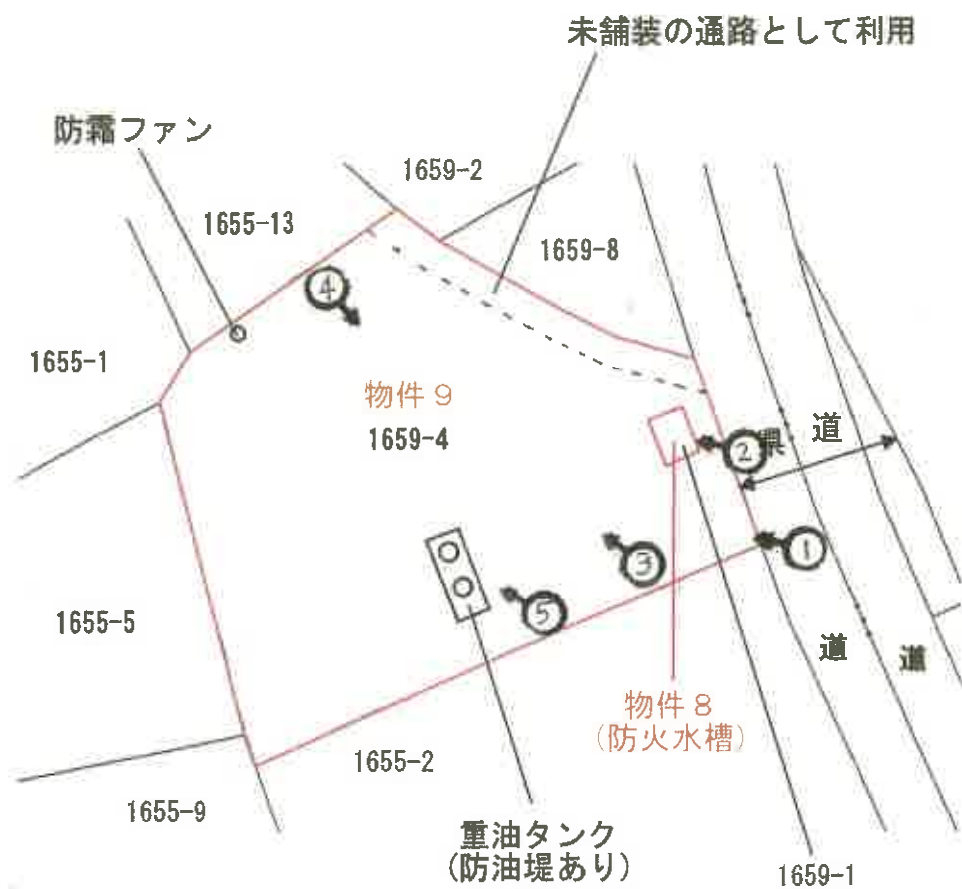
静岡地方法務局

請求番号：29-3
(1/1)

登記官

(5 枚目)

土地位置関係図



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3) 防霜ファン支柱



(4)



(5)



求 意 見 書

青 島 進 殿

令和 7 年 2 月 28 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 3 月 5 日
評価人

青 島 進 印



物 件 目 録

8 所 在 牧之原市白井字枇杷田
地 番 1 6 5 9 番 1
地 目 雑種地
地 積 7. 9 6 平方メートル

☆ 9 所 在 牧之原市白井字枇杷田
地 番 1 6 5 9 番 4
地 目 畑
地 積 8 7 7 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す



令和 6 年 (ケ) 第 7 号
令和 6 年 3 月 19 日 現地調査
令和 6 年 4 月 12 日 評 価

静岡地方裁判所 御 中

評 価 書
(物件 8、9)

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

8	所 在	牧之原市白井字枇杷田
	地 番	1 6 5 9 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	7. 9 6 平方メートル
9	所 在	牧之原市白井字枇杷田
	地 番	1 6 5 9 番 4
	地 目	畑
	地 積	8 7 7 平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 470,500 円	
内 訳 価 格	
物件8（土地）	金 500 円
物件9（土地）	金 470,000 円

- 1 一括価格は、物件8、9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。

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、瑕疵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
8	物件目録記載のとおり	特記事項参照
9	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
・物件8の土地は、防火水槽（構築物）が設置されている土地である。現況は物件8土地が物件9土地内に位置しており、単独利用が困難な無道路地であることから、一体として評価対象とした。 ・牧之原市農業委員会によれば、物件9は農地法第3条の買受適格証明書を要し、原則転用不許可である旨の回答があった。 ・物件8、9の土地相互間及び物件9と北側隣地との境界は判然としない。		

* 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 対象土地の概況及び利用状況等（物件8、9）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線金谷駅の南東方約11.2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	牧之原台地上に茶畑が広がる土地改良済みの整備された農地地域である。	
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 農 振 法 上 の 規 制 の 有 無 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 60% 200% 農振法の規制あり 農業振興地域内農用地区域内農地（青地）
画 地 の 状 況 (物件 8)	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	7.96㎡ ほぼ長方形 概ね平坦地 道路より約0.8m高い 特になし
画 地 の 状 況 (物件 9)	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	877㎡ ほぼ整形 概ね平坦地 道路より約0.8m高い 特になし
自 然 的 条 件	日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕作の難易	良 好 普 通 普 通 普 通
接面道路の状況	東側で幅員約 11m舗装県道に接する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・ 現況利用 物件8：防火水槽（構築物）として利用されている。 物件9：土地所有者が主に茶畑として占有し耕作している ほかは特記事項参照 ・ 目的外建物及び工作物の有無…特記事項参照 ・ 周囲等の状況…周囲には茶畑のほか農家住宅、製茶工場等も見られる。 ※詳細については執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

特 記 事 項

・ 物件 8 土地内の防火水槽について

上記防火水槽は、かなり前から地域住民らによって設置されたものであり、本件所有者と地域住民らとの間には、土地を利用するにあたり金銭の授受等はないとのこと。

牧之原市危機管理課への聴取によれば、上記防火水槽は地域住民らの共有するものであり、市が所有するものではないが、修繕等が必要な場合には、市から修繕費が支出されることもあるとのことであった。

また、上記防火水槽は「何人も使用できる防火水槽」として市に登録されており、年に一度消防により点検が行われているとのことであった。

・ 物件 9 土地上に防霜ファンの支柱が存在する。防霜ファンについては追廻防霜組合より賃借しており、当該組合への支払いがあるとのことであった。

※詳細については執行官の現況調査報告書を参照されたい。

・ 物件 9 土地の北東側は現況通路として隣地所有者らも利用しているが、上記通路の利用について、何らの取り決めや金銭的な授受はないとのことであった。

・ 物件 9 土地内に重油タンク 2 基（防油堤あり）が存在するが、上記重油は物件 1 4 附属建物符号 3 の工場で使用するためのものであり、地下配管により燃料供給されている。なお、当該重油タンクの設置については、消防署への届出済みである。（管轄は吉田消防署）

・ 物件 9 土地は牧之原畑地総合整備土地改良区域内に位置しており、用水組合に対し用水賦課金の支払いが必要となることに留意されたい。

※詳細については執行官の現況調査報告書を参照されたい。

・ 牧之原市農業委員会によれば、物件 9 は農地法第 3 条の買受適格証明書を要し、原則転用不許可である旨の回答があった。

第5 評価額算出の過程

農地造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な農地価格水準を参考に、先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析して、下記のとおり評価額を求めた。

物件8、9（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	占有減 価修正	地 積 (㎡)	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
8	1,200	0.10	—	7.96	1.0	0.5	500
9	1,200	0.90	—	877	1.0	0.5	470,000
一 括 価 格 (合 計)							470,500

ア 標準画地価格：当該地域の一般的な地価水準を求めた。

イ 個別格差：物件8：防火水槽として利用されていることを考慮した。

物件9：重油タンクが設置されていること、一部共用の通路として利用されていること等を考慮した。

ウ 占有減価修正：なし。

エ 地 積：登記数量により評価を行なった。

オ 市場性修正：なし。

カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 土地位置関係図

以 上



対象不動産

位置図
(牧之原市役所白図)
1/10,000

土地位置関係図

