

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1☆	320,000 256,000		64,000	0	0



物 件 目 録

☆ 1 所 在 牧之原市静波字追廻

地 番 3 9 9 4 番 1

地 目 畑

地 積 5 3 8 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 3 1 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

【物件番号 1】

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

1 所 在 牧之原市静波字追廻

地 番 3 9 9 4 番 1

地 目 畑

地 積 5 3 8 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1)

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

1	所 在	牧之原市静波字追廻
	地 番	3 9 9 4 番 1
	地 目	畑
	地 積	5 3 8 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1
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐
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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が農地(茶畑)として耕作して占有している。
その他の事項	□「占有者及び占有権原」のとおり □ 1 物件1土地は、その北側を県道菊川榛原線(地番3994-4他官地 地目畑所有者静岡県 幅員約8.5m)に接道している。 2 物件1土地内には、電柱、交通案内標識支柱、防霜ファン支柱が存在する。 3 牧之原市農業委員会によれば、物件1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

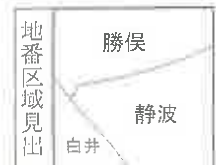
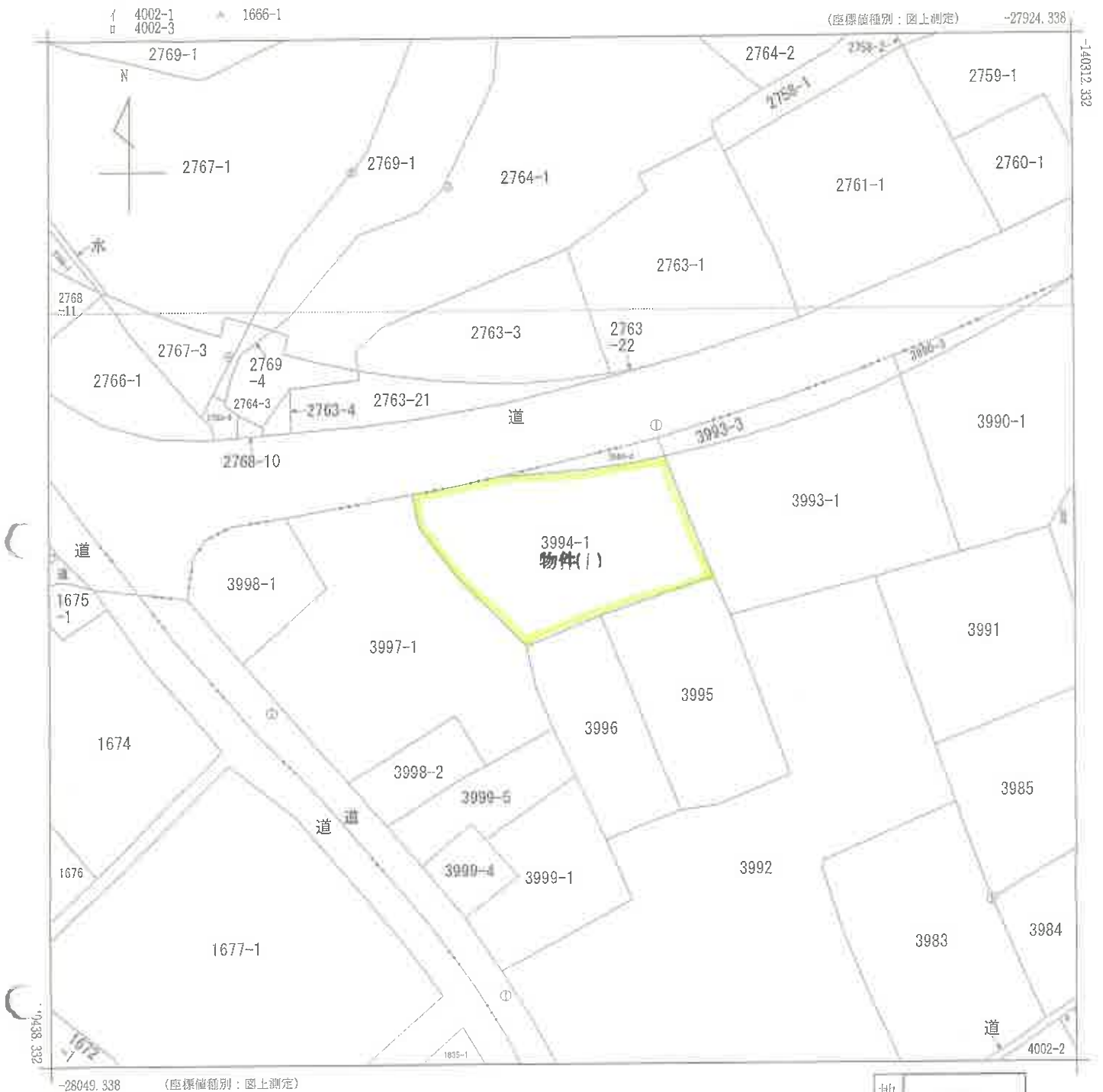
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■A (債務者兼所有者)	1 物件1土地は、私が茶畑として耕作しています。 2 物件1土地内には、電柱、交通案内標識支柱、防霜ファン支柱が存在します。電柱は、NTTあるいは中部電力株式会社のものですが、地代を受領しているか否か不明です。交通案内標識支柱は、無償で設置させています。防霜ファン支柱は、追廻防霜組合から私が借りて設置しているものですが、年額約1万円ほどです。 3 本地域は、牧之原畑地総合整備土地改良区ですが、畑地用水組合に加入する必要があり、賦課金として年額約1万円ほど負担する必要があります。 4 隣地との境界には、杭が存在しますので、争いはありません。 5 物件1土地内には、構築物などはありません。 6 公道に至るため、隣地使用者らが物件1土地を通路として使用することはありません。

(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) 11:35 - 11:40	静岡地方法務局 藤枝支局	件外土地(3993-1他6筆)登記簿謄本、地積測量図(物件1)申請・受領
6 年 3 月 5 日 (火) 13:50 - 13:57	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
6 年 3 月 19 日 (火) 12:20 - 12:30	物件所在地	所有者と面談 占有・形状等調査 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
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

A3版をA4版に縮小



請求部分	所在地		牧之原市静波字追廻				地番	3994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：29-1

登記官

(5枚目)

(1/1)

登記年月日：令和5年7月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年3月5日 静岡地方法務局藤枝支局

登記官

(6 枚目)

請求番号：12-2

A 3 版を A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番 3994-1-4

土地の所在 牧之原市静波字追廻

大字勝俣

道

①3994-1 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	距 離
470	-140368.052	-28005.180	3.513	-493112.966676	4.290
471	-140367.245	-28000.966	10.643	-149328.588535	6.554
RX4	-140365.970	-27994.537	8.776	-1231851.752720	2.353
RH10	-140365.796	-27992.190	3.388	-475559.316848	1.042
RH11	-140365.747	-27991.149	4.374	-613959.777378	3.340
RH12	-140365.516	-27987.816	6.648	-933149.950368	3.330
RH13	-140365.194	-27984.501	6.620	-929217.584280	3.330
RH14	-140364.781	-27981.196	6.609	-927670.837629	3.342
RH15	-140364.275	-27977.892	6.581	-923737.293775	3.330
RX5	-140363.681	-27974.615	9.389	-1317874.600909	15.969
468	-140378.435	-27968.503	-7.762	1089617.412470	14.688
474	-140383.257	-27982.377	-22.846	3207195.889422	9.666
475	-140386.855	-27991.349	-17.054	2394157.425170	11.563
476	-140378.557	-27999.431	-13.130	1843170.453410	8.269
469	-140372.007	-28004.479	-5.749	806998.668243	4.016
合 計					1077.179597
合 計 面 積					538.58 m ²

②3994-4 NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	距 離
RX4	-140365.970	-27994.537	-0.317	44496.012490	2.069
472	-140365.568	-27992.507	10.793	-1514955.575424	8.993
473	-140363.543	-27983.744	16.997	-2385759.140371	8.483
464	-140361.501	-27975.510	9.129	-1281360.142629	2.356
RX5	-140363.681	-27974.615	-2.382	334346.288142	3.330
RH15	-140364.275	-27977.892	-6.581	923737.293775	3.342
RH14	-140364.781	-27981.196	-6.609	927670.837629	3.330
RH13	-140365.194	-27984.501	-6.620	929217.584280	3.330
RH12	-140365.516	-27987.816	-6.648	933149.950368	3.340
RH11	-140365.747	-27991.149	-4.374	613959.777378	1.042
RH10	-140365.796	-27992.190	-3.388	475559.316848	2.353
合 計					52.202486
合 計 面 積					26.10 m ²

測 地 系	世界測地系
座 標 系	utm
測量年月日	令和4年7月25日

作製者

(令和 5年 6月 15日作成)

嘱託者

事業課番号 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭、R...金属杭、RH...金属杭、H...鉄ミ

(単位 m)

縮尺

1 / 250

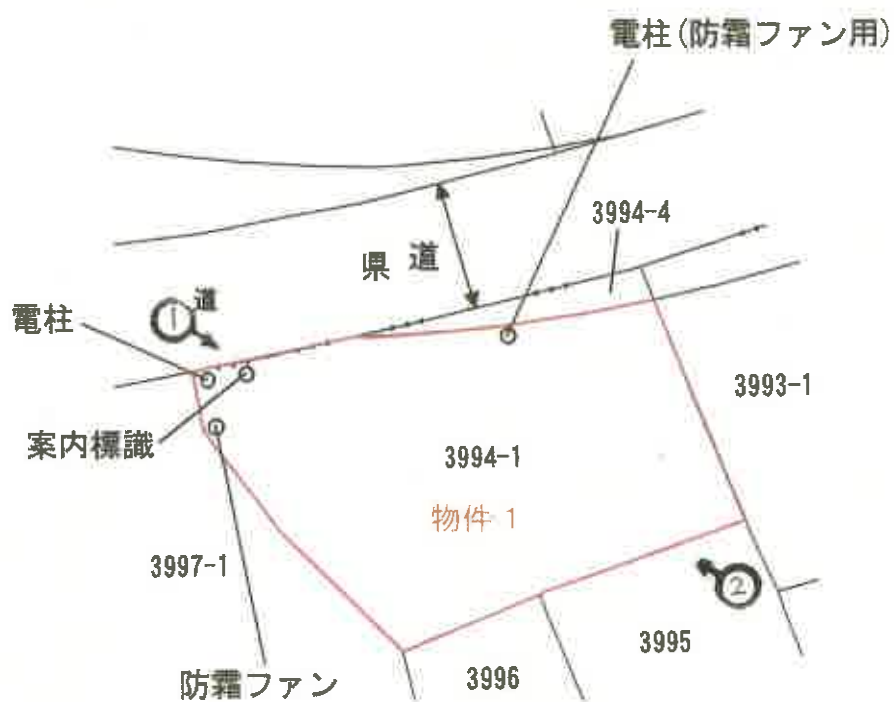
登記基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
K13	-140399.339	-28026.072
K14	-140285.344	-27817.205

電子基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
静岡相良1	-137749.897	-33239.456
駿原	-138932.977	-25126.104
静岡相良2	-146638.636	-29051.724

土地位置関係図



♂写真撮影方向

(1)



(2)



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 1)

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

1	所	在	牧之原市静波字追廻
	地	番	3 9 9 4 番 1
	地	目	畑
	地	積	5 3 8 平方メートル



第1 評 価 額

物 件 番 号	評 価 額
1（土地）	金 320,000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、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
1	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 牧之原市農業委員会によれば、本物件は農地法第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。		

* 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1）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線金谷駅の南東方約11.3km (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	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	538㎡ ほぼ整形 概ね平坦地 道路より約0.3m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	北側で幅員約8.5m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…土地所有者が茶畑として占有し耕作している。 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…周囲には茶畑が広がるほか農家住宅、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	・ 本件土地上に電柱、交通案内標識の支柱、防霜ファンの支柱が存在する。聴取によれば、上記の電柱についての金銭の受領は不明、交通案内標識の支柱は無償であるとのこと。また、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。 ・ 本件土地は、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、本物件は農地法第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1（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	
1	1,200	1.00	—	538	1.00	0.50	320,000

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：なし。

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。

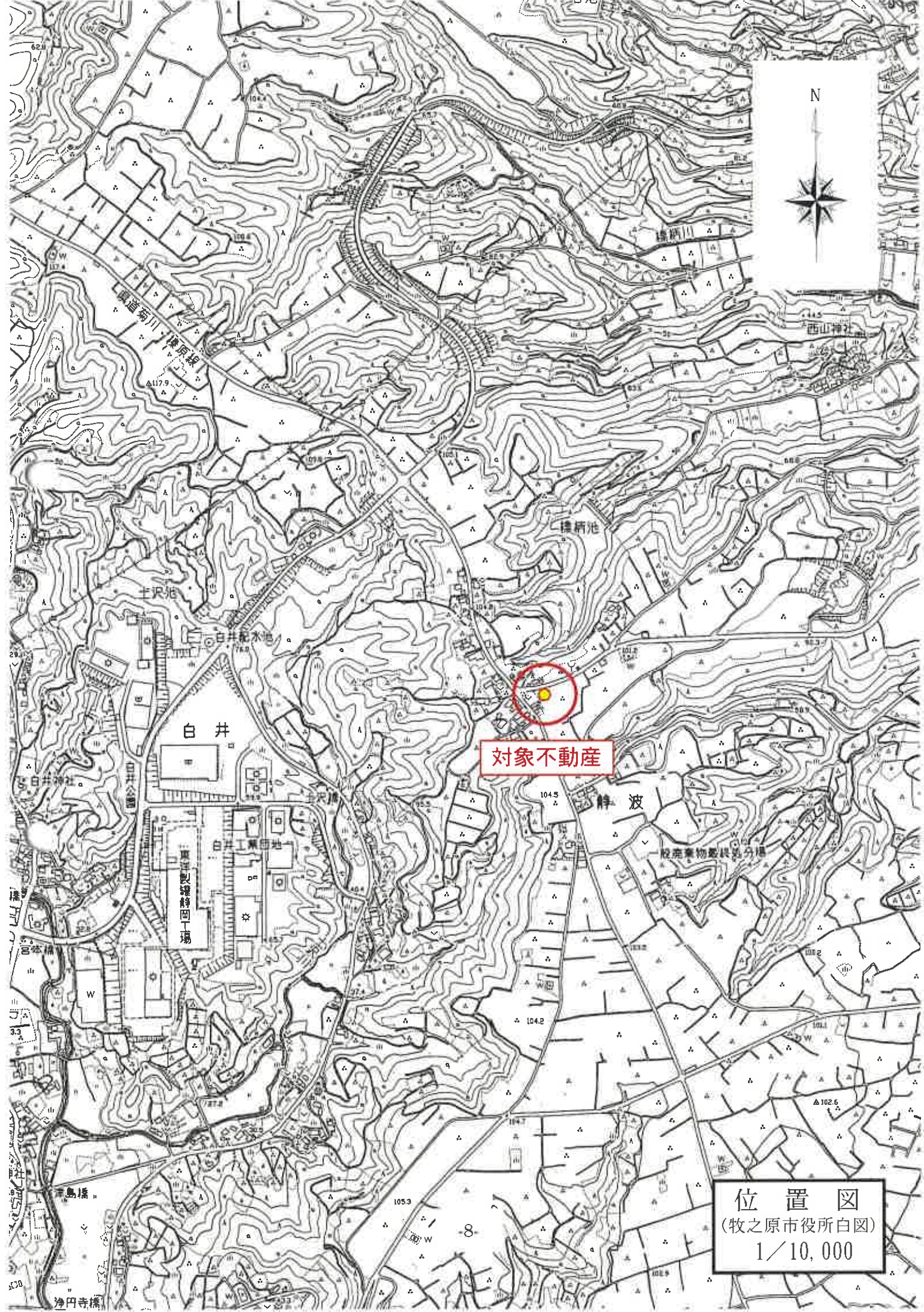
オ 市場性修正：なし。

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

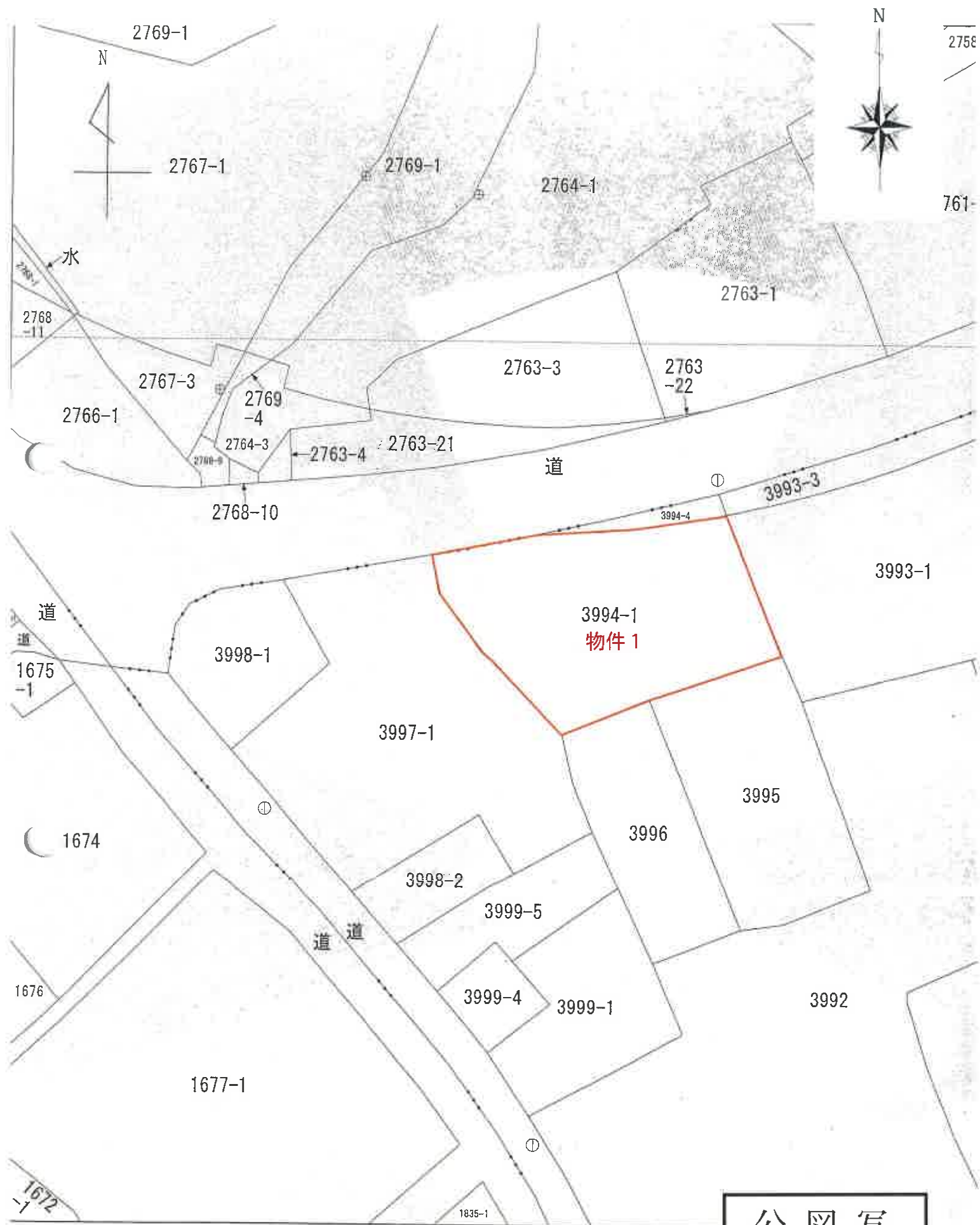
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 土地位置関係図

以 上



対象不動産

位置図
(牧之原市役所白図)
1/10,000



公 図 写
1 / 500

土地位置関係図

