

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 9 月 29 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 10 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 11 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 12 月 2 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 11 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 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 9 月 29 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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 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 |
| 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 |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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3, 4】

隣地との境界が不明確である。

《 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

- 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
- 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



23

令和 7 年（ケ）第 3 号

令和 7 年 3 月 1 0 日受理

令和 7 年 4 月 1 8 日提出

現況調査報告書

（物件 3 ・ 4 関係）

静岡地方裁判所

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 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 |
| 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 |

(土地用)

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 ３・４			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 農地（物件 ）	☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件 ３・４ ）	☐ 山林 (物件)	
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり			☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物配置図のとおり
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 ☐ 公衆用道路として利用されている ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項	１ 所有者には、特別代理人Dが選任されている。 ２ その余は、次葉「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☐ 土地建物位置概略図のとおり ☐ 建物配置図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件3土地は、西側で市道追廻大江線に接する(写真8)。同市道は、南側に向かって下り傾斜となっている。
- 2 物件3土地の西側隣地(登記簿の記載は下表のとおり)の現況は道路である。

地番	地目	地積	所有者
839-16	公衆用道路	554㎡	登記簿謄本を資料綴りに編綴

- 3 物件3及び4土地の間に柱状の目的外土地(登記簿の記載は下表のとおり)が介在し、本件土地と一体利用されているが土地使用料等金銭の授受はなされていない。目的外土地との境界は外観上判然としないため、柱状の土地がどこに存するかは外観からは不明瞭である。

地番	地目	地積	所有者
839-34	雑種地	44㎡	登記簿謄本を資料綴りに編綴

- 4 物件3及び4土地の隣地との境界は、いずれも外観上判然としない。
物件3土地の北西端付近に電柱が存するが、これが同土地の内外いずれかに存するかは外観からは分からない(写真8)。
物件3土地の南西端付近に鉄製の杭が打たれ、Bによればこれが境界を示すものであるとされるが詳細は不明である(写真7)。
- 5 本件土地は、所有者であった亡Aが取締役を務めていた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。)の資材置場として利用されていたが、現在は使用されていない。主にコンクリートが敷かれた更地の状態で所有者が占有しているものと認めた。
- 6 その他本物件の概要については、関係人Bの陳述を参照されたい。
- 7 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	1 私は、本件土地を生前所有していた亡Aの子です。同土地は、かつて、私が代表者を務めていた増田組の資材置場として利用されていましたが、現在は誰も使っていません。 2 増田組は土木工事業を営んでいましたが、土壌汚染の原因となるような資材は扱っていません。 3 物件3土地の北西端付近にある電柱は、物件3土地内に収まっているという認識ですが、はっきりとは分かりません。電柱は電力会社に頼んで立てもらったものであり、設置料などは受領していませんでした。 物件3土地の南西端付近に鉄製の杭がありますが、これが境界を示すものではないかと思います。 物件4土地は、だいたいコンクリート敷きの東の端くらいまであるものと認識しています。 4 物件3及び4土地の間に柱状の目的外土地（839-34）が介在し、本件土地と一体利用されるかたちとなっていますが、使用料等の金銭は支払っていません。 5 本件土地内に、祠や井戸はありません。 6 隣地との境界について紛争は生じていません。

(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
令和7年3月11日（火） 12：23－12：40	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）
令和7年3月14日（金） 14：48－15：08	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宛て通知書郵送
令和7年3月17日（月） 13：05－13：10	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
令和7年4月2日（水） 10：18－10：46	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＞

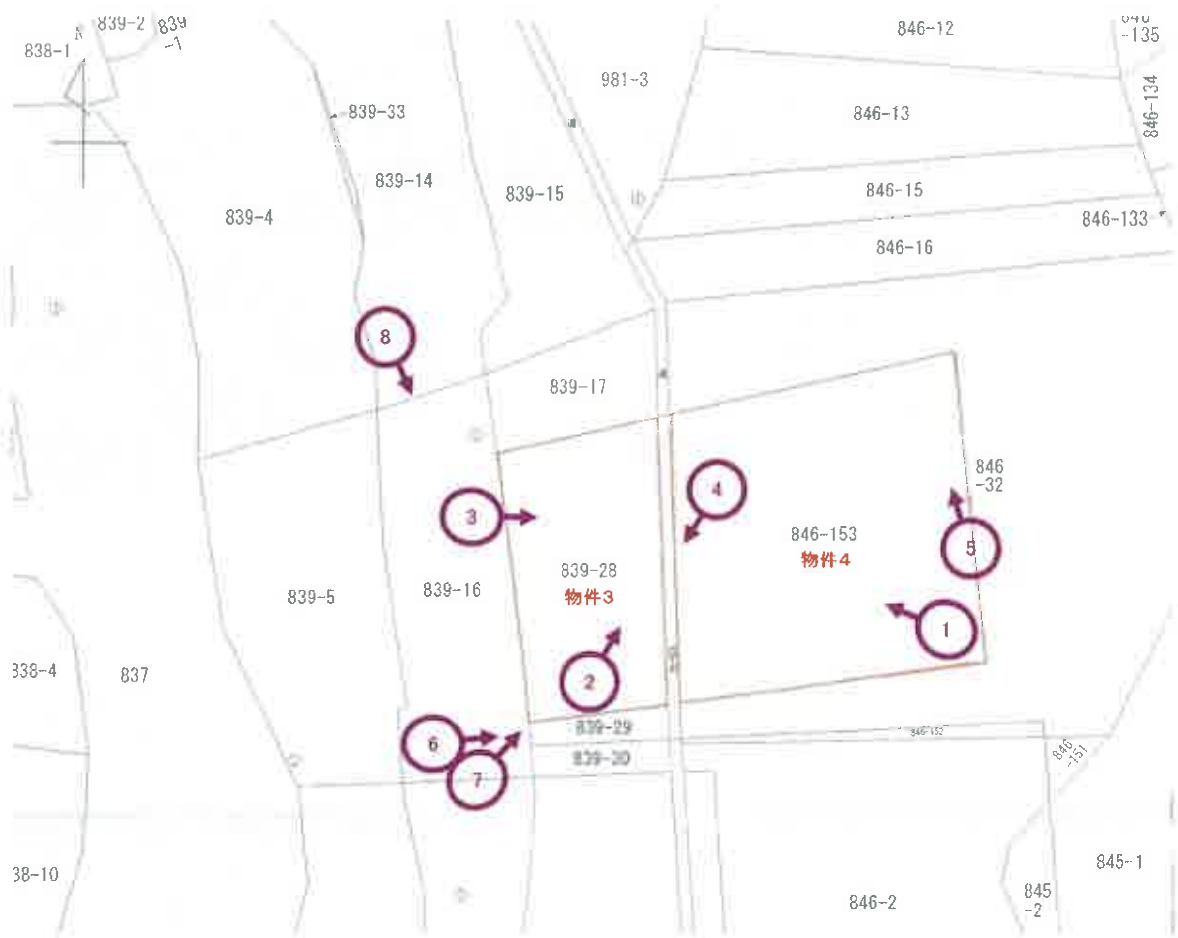
（特記事項）

- ☐ 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。
- ☐ 平成 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

公図抄本
(縮尺は概略)

0 写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



7

鉄製の杭



8

電柱



市道追廻大江線

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 3、4)

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 J N A 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

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 6 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 1, 7 9 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 3, 8 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件3、4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、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
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件3、4の土地は、その間に存在する柱状の目的外土地 839 番 34 と一体として一画地を形成しているが、物件3、4の土地と目的外土地との境界は判然とせず、目的外土地の特定には至らなかった。 ・ 物件3、4の土地と隣地との境界は、外観上判然としない。		

※ 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 土地の概況及び利用状況等（物件3、4）

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。 本件土地利用については、土地利用事業の申請 手続きを要する可能性がある。詳細については、 市の都市住宅課へ問い合わせ願いたい。
画 地 の 状 況	地 形 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,525 m ² (物件3、4計) ほぼ長方形 間口約 30m、奥行約 48m 南方下り傾斜地 路面より 0～2.5m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・・・空き地（更地）の状態である。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・主にコンクリートが敷かれた状態である。	
供給処理施設	上 水 道 なし※特記事項参照 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。	

特 記 事 項

- ・ 物件 3、4 の土地は、その間に存在する柱状の目的外土地 839 番 34 と一体として一画地を形成しているが、物件 3、4 の土地と目的外土地との境界は判然とせず、目的外土地の特定には至らなかった。

なお、目的外土地の概要は次のとおり。

所在	牧之原市大江字是長谷 839 番 34
地目	雑種地
登記地積	44 m ²
現況等	物件 3、4 と一体として一画地を形成しているが、外観上特定は困難である。

- ・ 上記の目的外土地の利用について、金銭の授受はなされていないとのこと。

※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 3 土地の南西端付近に鉄製の杭が打たれ、B によればこれが境界を示すものであるとされるが、詳細については不明である。
- ・ 物件 3 土地の北西端付近に電柱が存するが、同土地内の内外いずれかに存するかについては、外観上不明である。
- ・ 市の水道課への聴取によれば、本物件の南方に「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。

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じ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3、4（土地）

物件3、4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
3	9,100	0.90	486	—	3,980,000
4	9,100	0.90	1,039	—	8,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 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

$23,300 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/101 \times 100/252.2 \approx 9,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：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：画地条件（目的外土地の介在、画地規模等）に劣る。

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 (円) 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
3	3,980,000	—	—	0.9	0.5	1,790,000
4	8,510,000	—	—	0.9	0.5	3,830,000
一 括 価 格 (合 計)						5,620,000

イ 土地利用権等割合の控除：なし。

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/㎡

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：206㎡

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

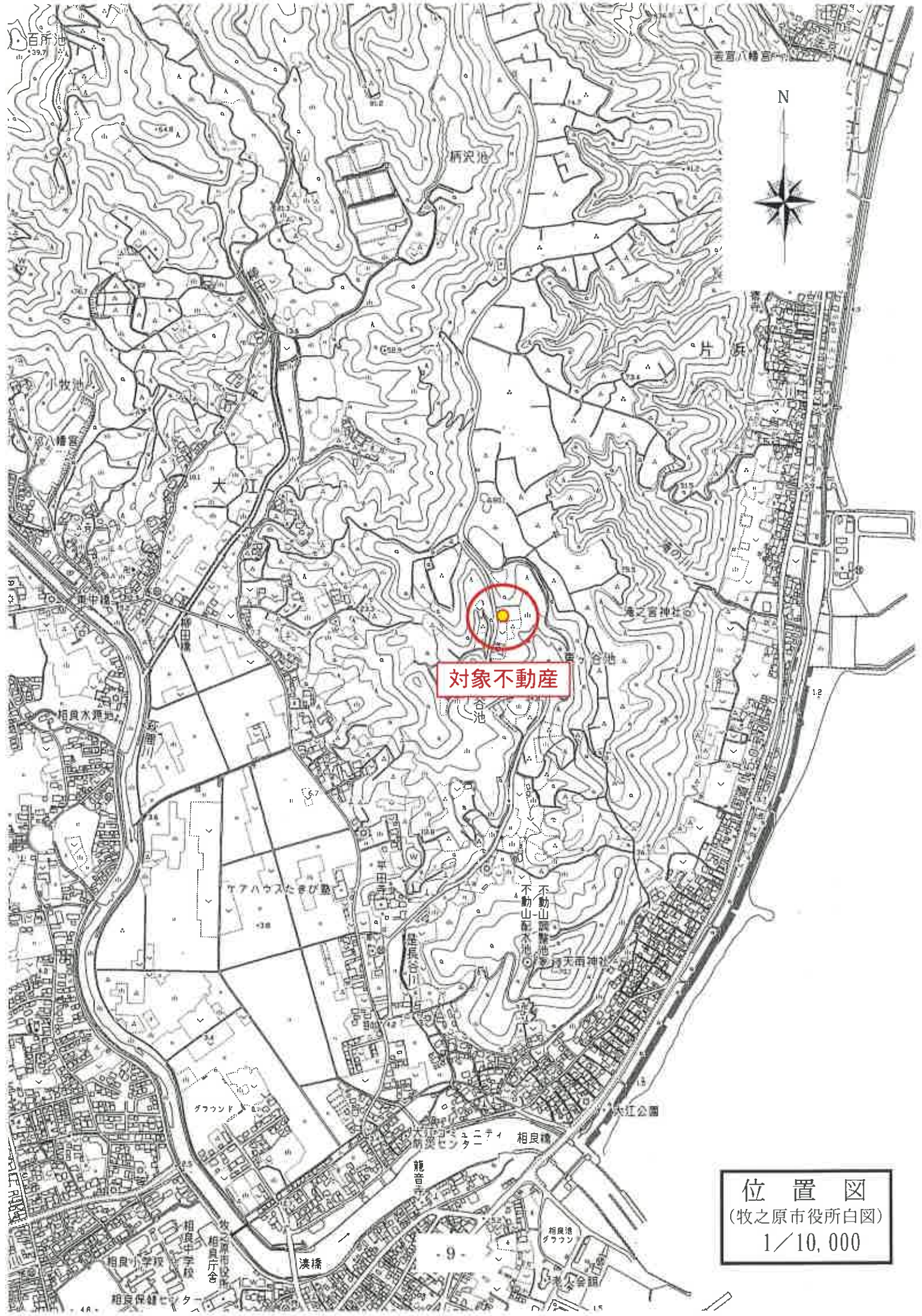
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

以 上



対象不動産

位置図
(牧之原市役所白図)
1/10,000



登記年月日：平成8年7月26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。

(静岡地方方法務局 藤枝支局管轄)

令和6年12月17日

福岡法務局

登記官

120197

地積測量図

地番	839-28-839-30
土地の所在	静岡県相良郡大江字是長谷 牧之原市

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(D)839-28	1	32.42 X	14.58 =	472.6836	
	2	15.26 X	4.09 =	62.4134	
	3	32.42 X	8.98 =	291.1316	
	4	20.03 X	7.32 =	146.6196	
	合計		972.8482		
(1)839-29	1	14.97 X	3.80 =	56.8860	486 m ²
	2	14.97 X	2.50 =	37.4250	
	合計		94.3110		
(2)839-30	1	14.64 X	0.50 =	7.3200	
	2	15.14 X	2.90 =	43.9060	
	3	15.14 X	3.37 =	51.0218	47 m ²
	合計		102.2478		
(1)839-17	1	51.12390			51 m ²
	2	768.00			
	合計				
	公積地	584.70350			
	残地	183.29650			183 m ²

境界点	基準点Aからの距離	基準点Bからの距離
1	1.05	57.99
2	7.78	49.61
3	24.81	32.68
4	29.01	28.52
5	32.70	34.71
6	18.27	63.84
7	31.57	25.99
8	36.99	31.48
9	35.07	22.55
10	39.13	28.74
11	36.42	31.07

基準点A、Bの距離 57.20 m
A:X-144511.846 Y:-26723.779
B:X-144569.021 Y:-26721.953

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

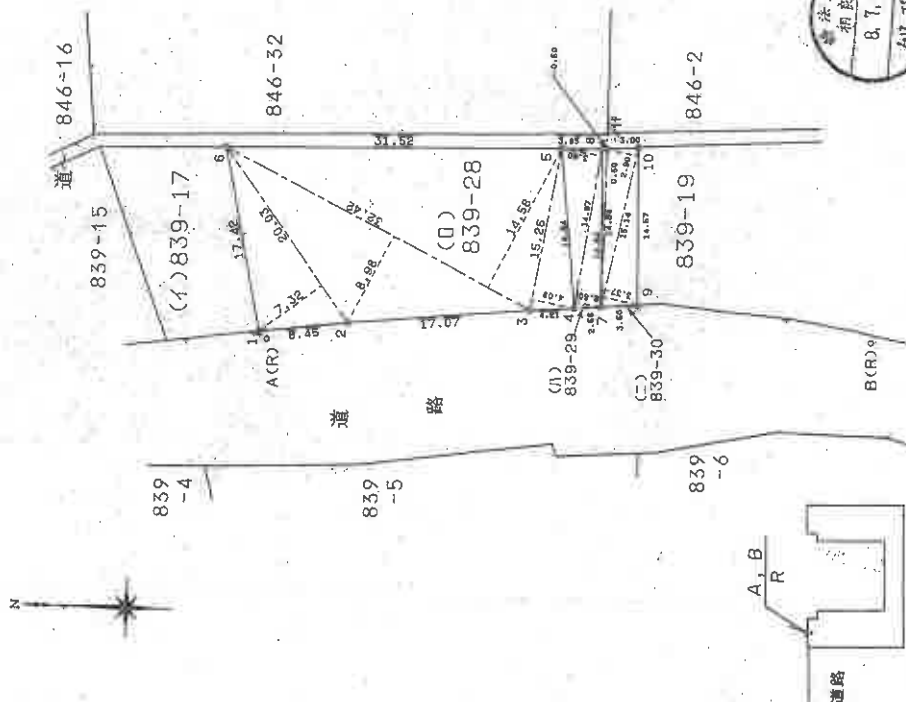
作製者 土地家屋調査士

(平成 8 年 7 月 17 日作製)

境界線略号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測ミ、R.M...金属標 (単位m)

申請人

縮尺 1/500



地図整理番号：M65793

A3をA4に縮小

120204

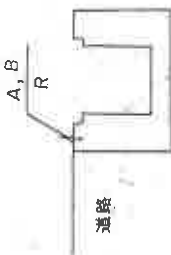
地積測量図

地積番号 846-152, -32
846-153

土地の所在 大分県大分市大字長谷

839-6 839-5

道路



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
846-152	1	38.44	X 1.54	= 59.1976	
	2	38.44	X 0.47	= 18.0668	
	合計			77.2644	
(1)846-153	1	48.04	X 19.92	= 956.9568	38 m ²
	2	48.04	X 23.36	= 1122.2144	
	合計			2079.1712	
(1)846-32	1	1039.58560	m ²		1039 m ²
	合計			2740.00	
	総計			1078.21780	
	残			1661.78220	1661 m ²

境界点	基準点Aからの距離	基準点Bからの距離
1	36.66	32.26
2	37.07	31.88
3	66.08	62.69
4	65.29	63.26
5	19.44	64.38
6	33.33	35.51
7	56.97	61.30
	50.23	83.43

基準点 A, B の距離 57.20 m
A: X-144511.846 Y:-26723.779
B: X-144569.021 Y:-26721.953

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

境界線略号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測ミ R.M...金属標 (単位m)

作製者

(平成) 8 年 7 月 17 日(作製)

申請人

縮尺

1/500