

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 11 月 4 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 12 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 16 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 1 月 6 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 12 月 17 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 18 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 11 月 4 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,460,000 2,768,000		692,000	55,424	12,759



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 藤枝市高洲一丁目 806 番地 1

建物の名称 ロイヤルシャトー藤枝高洲

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲一丁目 806 番 1 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 54.90 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 藤枝市高洲一丁目 806 番 1

地 目 宅地

地 積 2921.11 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 38 万 3105 分の 5490



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24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（亡A相続財産）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】

管理費等の滞納あり。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 藤枝市高洲一丁目 806 番地 1

建物の名称 ロイヤルシャトー藤枝高洲

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高洲一丁目 806 番 1 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 54.90 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 藤枝市高洲一丁目 806 番 1

地 目 宅地

地 積 2921.11 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 38 万 3105 分の 5490



令和6年(ケ)第 90号
令和7年 1月31日受理
令和7年 3月25日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 藤枝市高洲一丁目 806番地1

建物の名称 ロイヤルシャトー藤枝高洲

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高洲一丁目 806番1の305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 54.90平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 藤枝市高洲一丁目806番1

地 目 宅地

地 積 2921.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 38万3105分の5490



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	藤枝市高洲一丁目9番23-305号 ロイヤルシャトー藤枝高洲			
建物	物件1			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 亡建物所有者の相続人 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用，占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費（月額） 9,030円 修繕積立金（月額） 11,597円 保険金（月額） 350円 自治会費（年額） 9,000円		令和7年2月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年12月分～令和7年3月分（自治会費は令和6年分） 計372,855円（年14%の遅延損害金を含む）	
管理費等照会先	アイワマネジメント株式会社			
その他の事項	別紙「その他の事項」のとおり			
敷地権	符号1			
現況地目	☒ 宅地（符号1 ） （符号 ）			
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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり			
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）			
その他の事項	別紙「その他の事項」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			
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」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

その他の事項

- 1 本件建物所有者であるAは、管理人の陳述及び住民票（除票）写しの記載から令和6年12月15日に死亡していることが認められる。本件建物内には亡A宛の郵便物が多数存在した。亡Aの相続関係は不明である。これらの状況等から、本件建物は、前記2枚目記載のとおり亡Aの相続人（相続人の存否等は不明）が住居として動産類を残置した状態で使用、占有しているものと認定した。
- 2 管理規約には、滞納管理費等について、年14パーセントの遅延損害金を加算して請求できる旨が定められている。
- 3 本件マンションは、ペットの飼育が禁止されている。

(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
■ 管理人	1 本件マンションであるロイヤルシャトー藤枝高洲は、管理組合からの委託を受けてアイワマネジメント株式会社が管理しています。 2 本件建物の所有者であるAさんは、本件建物に居住していましたが、昨年、本件マンション以外の場所で亡くなったときいています。その関係で警察官が本件建物内に入ったことがありました。 (令和7年2月6日に聴取) 1 本件マンションであるロイヤルシャトー藤枝高洲は全62戸のマンションです。管理人は、月曜日から金曜日の午前9時00分から午後5時00分の間勤務しています。 2 本件マンションは、ペットの飼育が原則禁止されています。 3 駐車場は来客用を含めて66台分あります。駐車料金は月額5000円です。 (令和7年3月14日に聴取)
■ B	1 私は、管理会社であるアイワマネジメント株式会社の社員です。 2 管理費等の回答書に記載した毎月徴収している保険金というのは、火災保険のことです。管理組合が居住者から徴収しています。 3 本件建物の所有者は、本件マンション以外の場所で亡くなったときいています。 (令和7年3月24日(電話)に聴取)

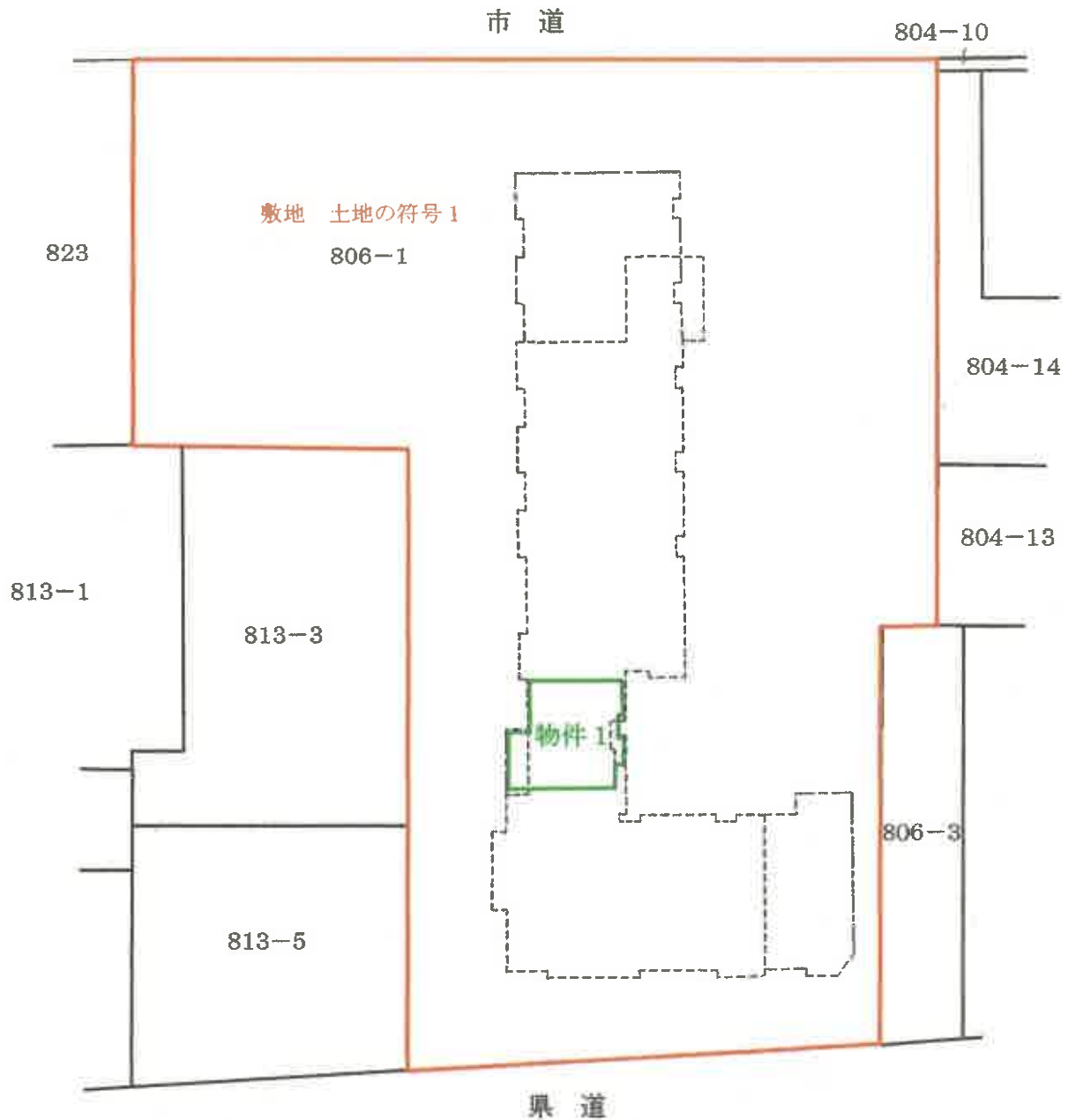
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月 6日 (木) 9:10-9:15	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 管理会社調査, 占有状況調査, 外観写真撮影, 管理人と面接
7年 2月 6日 (木) : - :	執行官室	藤枝市役所市民課に本件所有者の住民票 (除票) 写しの送付依頼 (郵送)
7年 2月25日 (火) : - :	執行官室	管理会社に滞納管理費等について照会 (ファックス, 回答あり)
7年 3月10日 (月) 14:45-14:50	静岡地方法務局	土地 (近隣地) の登記の現在事項証明書申請
7年 3月14日 (金) 13:30-13:50	物件所在地	全戸不在, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行, 管理人と面接
7年 3月24日 (月) 16:00-16:03	執行官室	管理会社社員から事情聴取 (電話)
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 7年 3月14日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

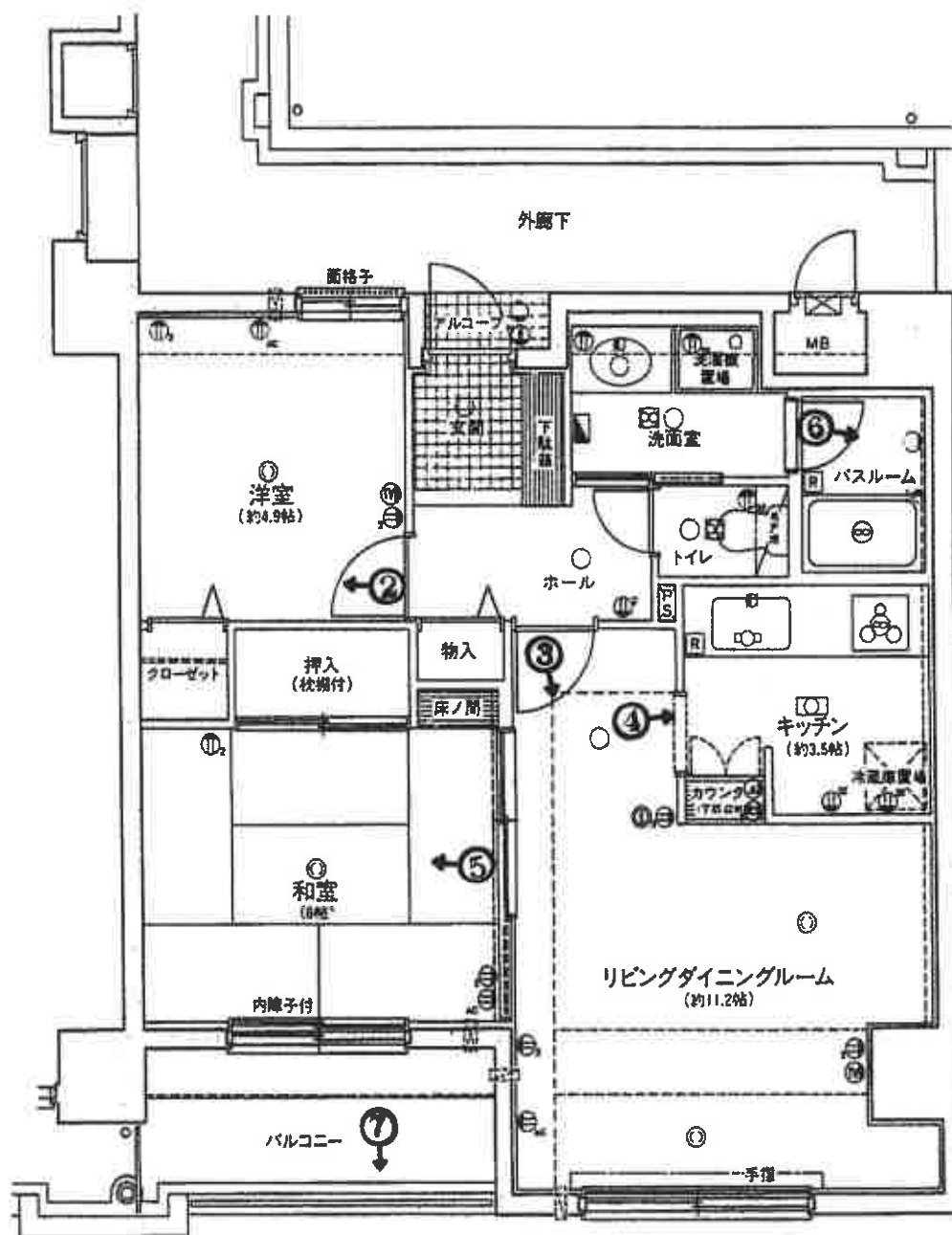


建物の存する部分 3 階

♂写真撮影方向

間取図

物件 1



♂写真撮影方向

写真 1

物件 1 の存する建物 1 棟



写真 2

建物内の状況



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

バルコニーからの眺望



令和 6 年（ケ）第 90 号
令和 7 年 3 月 14 日 現地調査
令和 7 年 4 月 11 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡辺力也 印

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 藤枝市高洲一丁目 806 番地 1

建物の名称 ロイヤルシャトー藤枝高洲

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 高洲一丁目 806 番 1 の 305

建物の名称 305

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 54.90 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 藤枝市高洲一丁目 806 番 1

地 目 宅地

地 積 2921.11 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 38 万 3105 分の 5490



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3, 4 6 0, 0 0 0 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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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		
・本件マンションは、6階建「ロイヤルシャトー藤枝高洲」の3階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「藤枝」駅の南東方・直線距離約 1.6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いにマンション、一般住宅、店舗等が混在する地域。	
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	市街化区域 第 2 種中高層住居専用地域 60% 150% なし 高度地区 居住誘導区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2,921.11 m ² ほぼ整形 間口約 32m、奥行約 69m 平坦地 路面と等高に接面する二方路地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 8m舗装県道高洲和田線 (建築基準法上の道路) 北側幅員約 4m舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上 6 階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は一般住宅、駐車場、店舗等 その他・・・受水槽、駐輪場	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：あり 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不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 藤枝市内水ハザードマップ（計画規模、想定最大）の浸水想定区域内に位置する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロイヤルシャトー藤枝高洲
建物の用途	住宅（総戸数 62 戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月（登記記載）：平成 7 年 8 月 経過年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
構 造	鉄筋コンクリート造 6 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル、吹付等 その他：－
設 備 等	エレベーター有（1 基：9 人・600kg） 駐車場（66 台、来客用含む）、駐輪場
建物の品等	使用資材及び施工：普通
管理の形態等	管理組合：有 名 称：ロイヤルシャトー藤枝高洲管理組合 管理方式：委託 管理会社：アイワマネージメント株式会社 管理形態：管理人は常勤（月～金：午前 9 時～午後 5 時）
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ペットの飼育は原則禁止。 ・駐車料金は月額 5,000 円。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	3 階 (305 号室) 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	54.90 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (後添間取図参照)、バルコニー有
仕 様	天 井：クロス、ボード等 床 : フローリング、畳、シート等 内 壁：クロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：－
維持管理の 状態	やや劣る (経年劣化による減耗、損傷等)
管 理 費 等	管 理 費：9,030 円 (月額) 修繕積立金：11,597 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和 7 年 2 月末日現在) (注) 滞納額、その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	亡建物所有者の相続人が本建物を住居として使用、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	・天井及び内壁のクロスに汚れや剥がれ、洗面室の床に黒ずみ、 バスルームにカビが見受けられる。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
260,000	54.90	0.27	3,850,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 30 年、経済的残存耐用年数 15 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝15 年÷（15 年＋30 年） × （1－0.20） ≒ 0.27

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ= カ
74,200	0.80	2,921.11	0.90	5,490/383,105	2,240,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 藤枝－20

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$77,800 \text{ 円/㎡} \times 100.1/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 74,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地は環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：画地条件（規模、二方路等）を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり。

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格（円） ア	敷地権価格（円） イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
3,850,000	2,240,000	1.00	6,090,000

ウ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
960,000	1.00	0.15	0.85	5,440,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$80,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 960,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家 賃 等 補 正：必要なし。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率：専有部分の維持管理の状況及び内装修繕費等を考慮した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	6,090,000	—	6,090,000
② 収益価格	—		5,440,000
③ 調整後の価格			6,050,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
6,050,000	—	0.65	0.88	3,460,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格 (藤枝-20)

所 在：藤枝市高岡3丁目7番15「高岡3-7-30」

価 格：77,800円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：北側6.1m市道

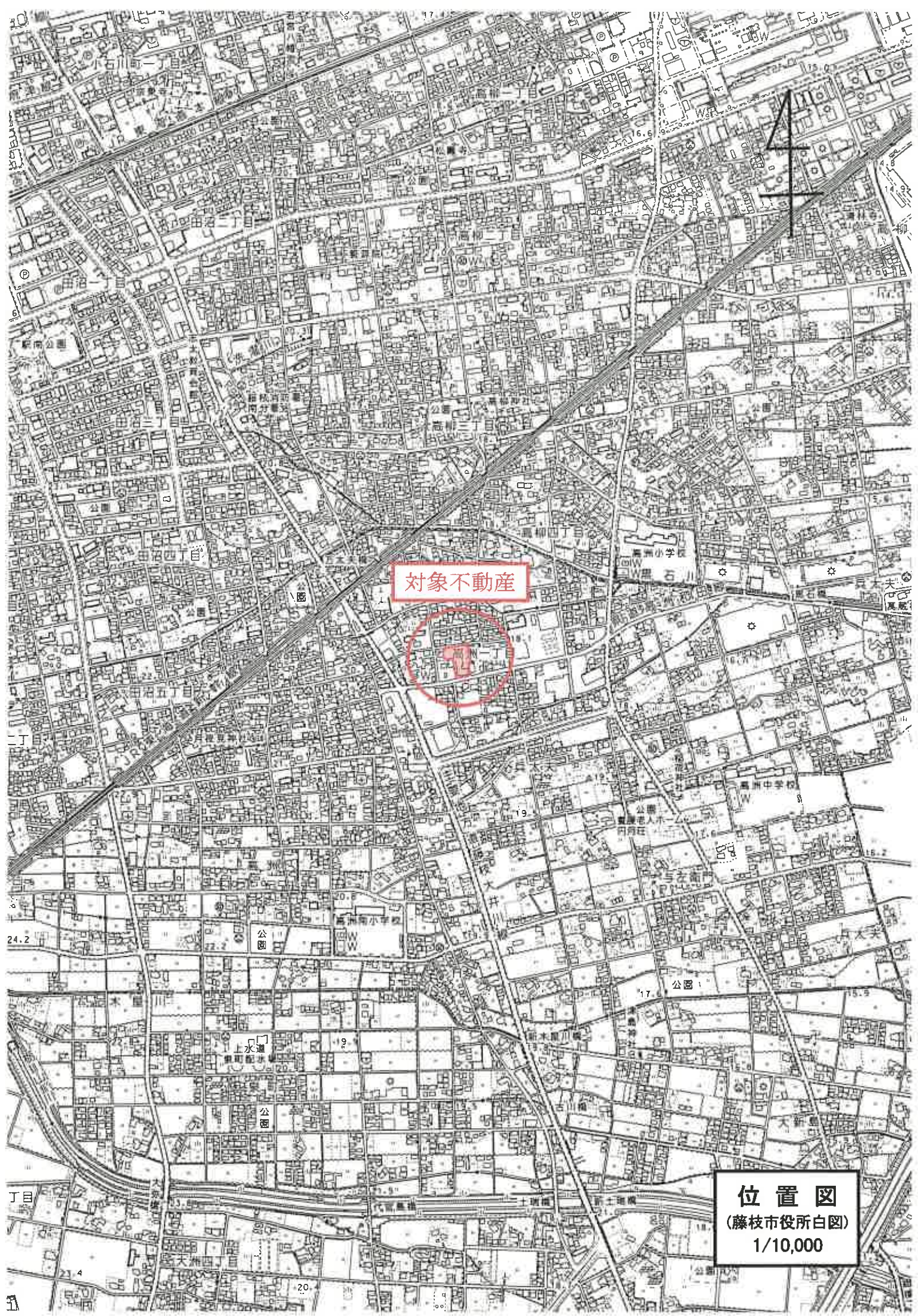
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地域の概要：一般住宅のほかに農家住宅等も見られる住宅地域

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

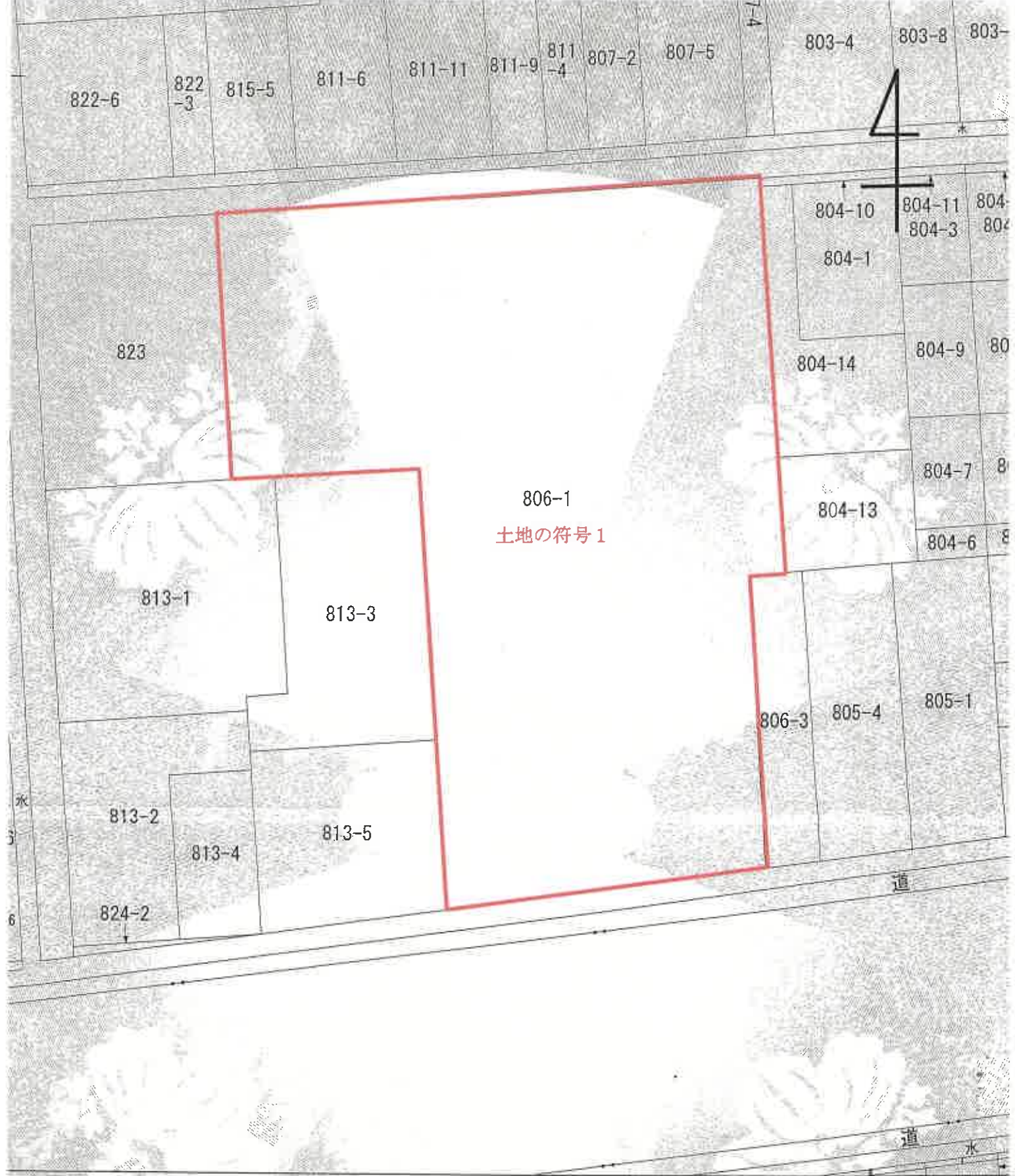


対象不動産

位置図

(藤枝市役所白図)

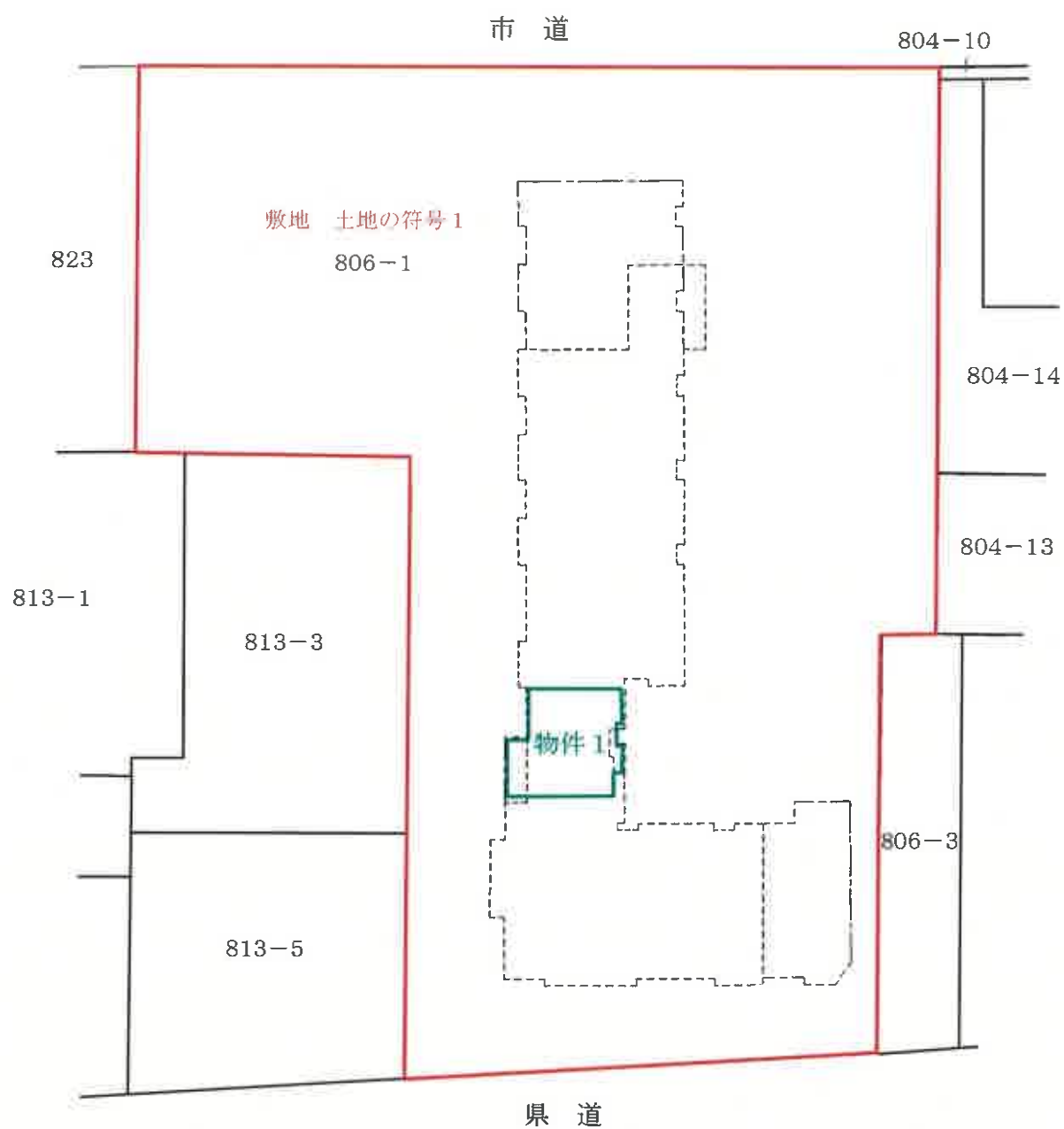
1/10,000



は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見山
高洲1丁

建物配置図



建物の存する部分3階

間取図

