

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12月 8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 1月 6日 午前 8時30分から<br>令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                                                                             | 日 時 令和 8年 1月20日 午前10時00分<br>場 所 静岡地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                       | 日 時 令和 8年 2月10日 午前 9時50分<br>場 所 静岡地方裁判所民事部                                                                                  |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                     | 令和 8年 1月21日 午後 1時00分から<br>令和 8年 1月22日 午後 3時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                 | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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。                                  |
| <p>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12月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>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。</p> |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4  | 5,130,000<br>4,104,000 | 一括       | 1,026,000  | 52,717   | 15,027   |
| 1    | 2,720,000              |          |            |          |          |
| 2    | 50,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 2,350,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 5 6 9 番 1 5  
地 目 宅地  
地 積 2 6 7 . 3 4 平方メートル  
共有者 A 持分 1 0 分の 3  
共有者 B 持分 1 0 分の 7

2 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 5 6 9 番 4 5  
地 目 宅地  
地 積 4 4 . 8 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地  
共有者 A 持分 1 0 分の 3  
共有者 B 持分 1 0 分の 7

3 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 5 6 9 番 4 7  
地 目 宅地  
地 積 2 . 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地  
共有者 A 持分 1 0 分の 3  
共有者 B 持分 1 0 分の 7



## 物 件 目 録

4 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 569 番地 15

家屋 番号 569 番 15

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 94.45 平方メートル  
2 階 52.83 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 94.45 平方メートル  
2 階 約 71 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 7



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 10 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 ～ 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 1 ～ 4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件共有者らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 5 6 9 番 4 6， 5 6 9 番 4 8）を通行のため無償で利用している。

【物件番号 2， 3】

本件土地は，売却対象外の土地（地番 5 6 9 番 1 6）への通行のため無償で利用されている。

### 《 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

1 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 569番15  
地 目 宅地  
地 積 267.34平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7

2 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 569番45  
地 目 宅地  
地 積 44.82平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7

3 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 569番47  
地 目 宅地  
地 積 2.95平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7



## 物 件 目 録

4 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 569 番地 15

家屋 番号 569 番 15

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 94.45 平方メートル  
2 階 52.83 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 94.45 平方メートル  
2 階 約 71 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 7



令和7年(ケ)第 31号  
令和7年 6月 5日受理  
令和7年 7月23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 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 5 6 9 番 1 5  
地 目 宅地  
地 積 2 6 7 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3  
共有者 B 持分 1 0 分の 7

2 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 5 6 9 番 4 5  
地 目 宅地  
地 積 4 4 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3  
共有者 B 持分 1 0 分の 7

3 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 5 6 9 番 4 7  
地 目 宅地  
地 積 2 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 3  
共有者 B 持分 1 0 分の 7



## 物 件 目 録

4 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 569 番地 15

家屋 番号 569 番 15

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 94.45 平方メートル  
2 階 52.83 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 7



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 住居表示           | 藤枝市時ヶ谷569番地の15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| その他の事項         | 本土地上にカーポート（構築物）及び中部電力が所有する電柱がある（土地建物位置関係図参照）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 建物             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階    94.45平方メートル    2階    約71平方メートル                                                                                                                                                                                                |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: top;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                   |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を家族とともに住居として使用、占有している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: top;">           地方裁判所    支部    平成    年（    ）第    号<br/>           保管開始日    平成    年    月    日         </div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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  
 ( 3枚目)

(土地用)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 住 居 表 示              | 藤枝市時ヶ谷５６９番地の１５ 付 近                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 土 地                  | 物件２，３                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 現 況 地 目              | <input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 農地（物件）<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件２，３） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 形 状                  | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが通路として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| そ の 他 の 事 項          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">地方裁判所</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">支部</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">年（ ）第</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">号</div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">保管開始日</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">平成</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">年</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">月</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">日</div> </div> </div> |
| 建 物<br>（ 目 的 外 建 物 ） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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            | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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  
( 4枚目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ■ B<br>(共有者)      | <p>1 私は、物件1乃至物件3の本件土地及び物件4の本件建物を長男のAと共有しています。</p> <p>2 本件建物は、私、妻、私らの次男、私らの孫が住居として使用しています。誰にも貸していません。長男のAは、住民票の住所が本件物件所在地にありますが、別のところで生活しています。但し、Aの動産類は、多くはありませんが本件建物内に置いてあります。</p> <p>3 本件建物内に会社の事務所はありません。</p> <p>4 本件建物は、平成17年か平成18年に2階部分を増築しました。</p> <p>5 本件建物に不具合はありません。</p> <p>6 本件建物内では犬を一匹及び猫を二匹飼っています。</p> <p>7 境界の争いはありません。</p> <p>8 物件2及び物件3の土地は、物件1の土地への通路として使用しています。物件2及び物件3の土地の隣接地である569番46の土地及び569番48の土地は、隣家が所有する土地です。自動車等で通る場合は、道幅の関係上、隣家の住人が物件2及び物件3の土地上を通りますし、私たちも569番46の土地及び569番48の土地上を通っています。隣家との間で土地の使用等について取り決めはありませんし、金銭の授受也没有ありません。</p> <p>(令和7年7月10日に聴取)</p> |

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

### 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。物件2及び物件3の土地は、建物敷地である物件1の土地への通路として使用されている。
- 2 本件建物の表札には、本件共有者らの苗字が表示されていた。この他、本件共有者Bの陳述及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記3、4枚目記載のとおり認定した。本件共有者Bは、本件共有者Aについて本件建物に居住していない旨述べているが、同人の動産類は本件建物内に置いてあると述べており、また、住民票上の住所が本件物件所在地にあること等から、本件建物を共有者であるA及びBが共同して占有しているものと認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 6月 5日（木）<br>： ー ：       | 執行官室        | 藤枝市役所課税課に間取図請求（郵送）                                                  |
| 7年 6月 6日（金）<br>12：10－12：15 | 物件所在地       | 物件確認，全戸不在，占有状況調査，外観写真撮影，<br>通知書投函                                   |
| 7年 6月 6日（金）<br>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，本件土地の<br>地積測量図申請，土地上の建物登記について調査（本<br>件建物以外に登記なし） |
| 7年 6月30日（月）<br>： ー ：       | 執行官室        | 共有者らに現況調査期日通知書，本件物件の使用状況<br>に関する照会書郵送（照会に対する回答なし）                   |
| 7年 7月10日（木）<br>8：50－9：20   | 物件所在地       | 共有者Bと面会，入室調査（全室），間取調査，境界<br>調査，占有状況調査，写真撮影，評価人同行                    |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：          |             |                                                                     |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：          |             |                                                                     |

（特記事項）

■ 令和 7年 7月10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。

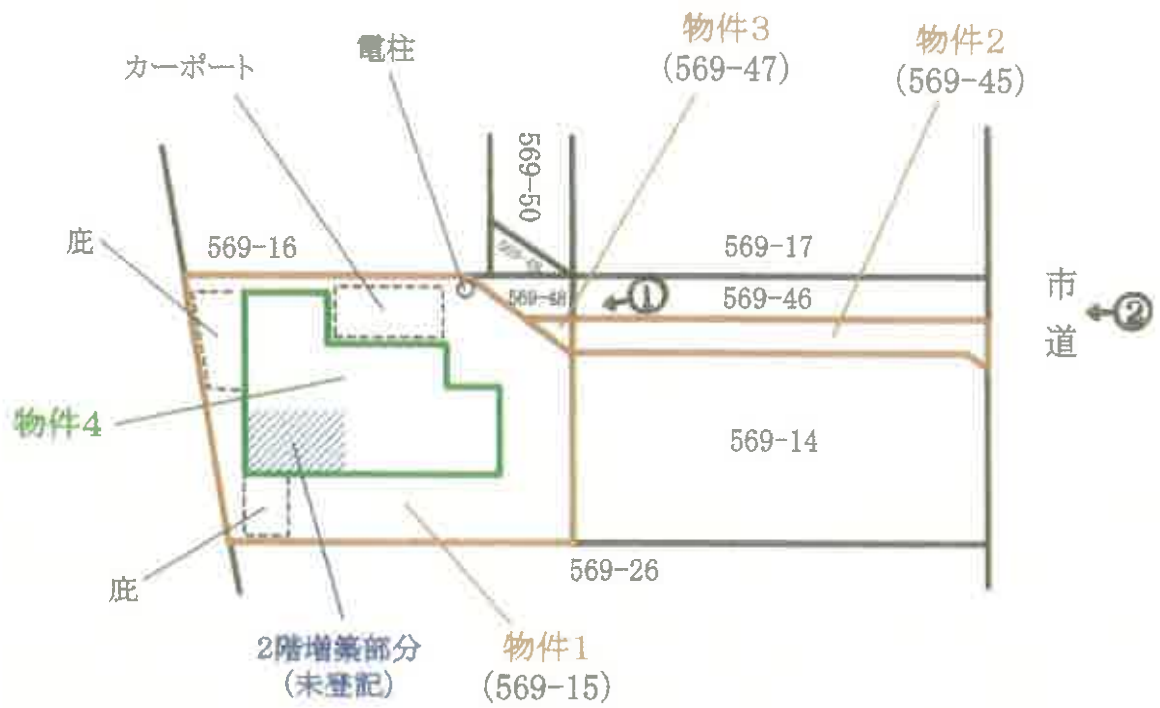
□ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 7枚目)

# 土地建物位置関係図

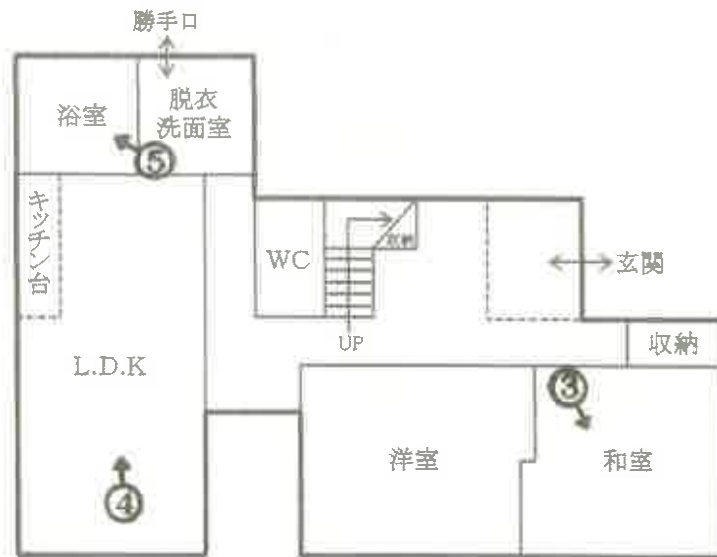


○ 写真撮影方向

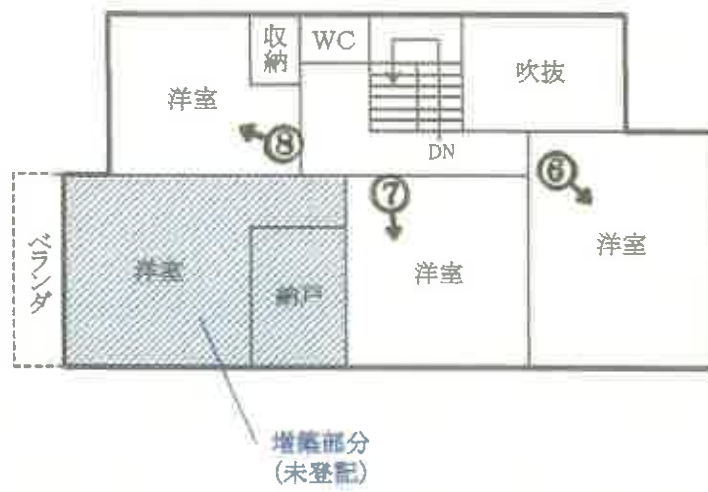
# 間 取 図

〔物件4〕

<1階>



<2階>



↑  
○ 写真撮影方向

写真 1

物件 4      カーポート      物件 1



写真 2

物件 2      5 6 9 - 4 6 の土地



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

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



令和 7 年 (ケ) 第 31 号  
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 30 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

1 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 569番15  
地 目 宅地  
地 積 267.34平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7

2 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 569番45  
地 目 宅地  
地 積 44.82平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7

3 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免  
地 番 569番47  
地 目 宅地  
地 積 2.95平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7



## 物 件 目 録

4 所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 569 番地 15

家屋 番号 569 番 15

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 94.45 平方メートル  
2 階 52.83 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 3

共有者 B 持分 10 分の 7



## 第1 評価額

| 一括価格            |                 |
|-----------------|-----------------|
| 金 5, 130, 000 円 |                 |
| 内訳価格            |                 |
| 物件1 (土地)        | 金 2, 720, 000 円 |
| 物件2 (土地)        | 金 50, 000 円     |
| 物件3 (土地)        | 金 10, 000 円     |
| 物件4 (建物)        | 金 2, 350, 000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～4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。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 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き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 |           |
| 2                                                                                | 物件目録記載のとおり | 雑種地       |
| 3                                                                                | 物件目録記載のとおり | 雑種地       |
| 4                                                                                | 物件目録記載のとおり | 未登記増築部分有り |
| 特 記 事 項                                                                          |            |           |
| <p>・物件2、3は隣接地（569番46、569番48）とともに、物件1等へ出入りする通路として利用されており、物件1の土地に物件4の建物が存している。</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1～3）

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                  | J R 東海道本線「藤枝」駅の北方・直線距離約 3.5km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                        |
| 付 近 の 状 況                                                  | 一般住宅を主に、事業所、駐車場が介在し、やや農地も残る利用<br>態様下にある。                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                        |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                         | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>60%<br>—<br>—                                                                                                                                                           |
| 画 地 の 状 況                                                  | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                 | 物件1: 267.34 m <sup>2</sup><br>物件2、3: 47.77 m <sup>2</sup><br>物件1: ほぼ整形<br>物件2、3: ほぼ台形(带状地)<br>物件1: 物件3との接面間口約3.5m、奥行約20m<br>物件2、3: 接面間口約3m、奥行約23m<br>いずれも平坦地<br>物件1は、物件2、3を介して北東方市道に連絡<br>※特記事項参照<br>— |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                           | 幅員約8mの舗装市道(建築基準法上の道路)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                        |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                           | 現況利用・・・物件1: 物件4の建物敷地<br>物件2、3: 物件1等への通路<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・カーポート、庇、電柱                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                        |
| 供 給 処 理 施 設                                                | 上 水 道 あり ※特記事項参照<br>ガ ス 配 管 あり ※特記事項参照<br>下 水 道 なし(浄化槽利用)<br><br>(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、<br>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。<br>「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<br>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<br>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<br>が利用できるか不明な場合をいう。 |                                                                                                                                                                                                        |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 2、3 は、569 番 46、569 番 48 とともに物件 1 等への通路として利用されている。<br/>※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> <li>・ 物件 2 の市道との接道部分は隅切り部分を含めて約 3m であるが、市道より物件 1 に至る部分の幅が連続して 2m 確保されているかについての詳細は不明である。よって今後の建物建築等においては、建築基準法上の接道義務充足について、専門家による調査を要する可能性がある。</li> <li>・ 上水道は物件 2 が接面する市道に埋設されている本管より、現況通路内（物件 2、物件 3、569 番 46、569 番 48）を經由して物件 1 及び隣接宅に引き込まれている。なお引き込み管は私設管であり、引き込み位置、現在の管理形態等の詳細は不明である。</li> <li>・ ガスは現在 L P G を利用しているが、現況通路内（物件 2、物件 3、569 番 46、569 番 48）に埋設管があり、接続は可能とのことである。<br/>※接続手続き等の詳細は、東海ガス株式会社に問い合わせされたい。</li> <li>・ 土砂災害警戒区域内（区域名：五鬼免沢、時ヶ谷畦勝 B）に位置している。</li> </ul> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

|                         |                                                                                                                     |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                              |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月（登記記載）：昭和 63 年 11 月新築<br>経 過 年 数：約 37 年<br>経済的残存耐用年数：乏しい                                                        |
| 仕 様                     | 構 造：木造 2 階建<br>屋 根：瓦<br>外 壁：吹付等<br>内 壁：クロス、ボード、ジュラク等<br>天 井：クロス、ボード、板等<br>床：フローリング、シート、畳等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>その他：－ |
| 床面積（現況）                 | 1階：94.45㎡（登記）<br>2階：52.83㎡（登記）＋約19㎡（未登記増築）≒ 約71㎡<br>延：94.45㎡＋約71㎡≒ 約165㎡                                            |
| 現況用途等                   | 現況用途：居宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                            |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                  |
| 保守管理の<br>状態             | 普通<br>（経年劣化による減耗・損傷等）                                                                                               |
| 建物の利用<br>状況             | 建物所有者らが家族とともに住居として使用、占有している。<br><br>※ 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                    | ・室内において犬 1 匹、ネコ 2 匹が飼育されている。                                                                                        |

## 第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が戸建住宅とその敷地で収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3（土地）

物件1～3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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 50,700               | 0.90            | 267.34          | 0.90      | 10,980,000                |
| 2        | 50,700               | 0.05            | 44.82           | —         | 110,000                   |
| 3        | 50,700               | 0.05            | 2.95            | —         | 10,000                    |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 藤枝（県）－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $59,800 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/103 \times 100/115 \div 50,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：交通接近条件、環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：物件1；出入りの利便性を考慮した。

物件2、3；現況通路の状態を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 物件4（建物）

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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 4        | 157,000             | 約165               | 0.05     | 1,300,000               |

ウ 現 価 率：経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1        | 10,980,000        | 0.40          | 法定地上権 | 4,390,000                  |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号      | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ<br>× エ × オ |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------|
| 1             | 10,980,000                       | － 4,390,000                           |                 | 0.75           | 0.55            | 2,720,000                          |
| 2             | 110,000                          | － —                                   |                 | 0.75           | 0.55            | 50,000                             |
| 3             | 10,000                           | － —                                   |                 | 0.75           | 0.55            | 10,000                             |
| 4             | 1,300,000                        | ＋ 4,390,000                           | —               | 0.75           | 0.55            | 2,350,000                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 5,130,000                          |

ウ 占有減価修正：—

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、土砂災害警戒区域内に位置していること、通路部分幅により建物建築について不確実性を有すること等を考慮して、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 地価基準地価格 (藤枝(県)ー11)

所 在：藤枝市五十海4丁目5番14「五十海4-5-38」

価 格：59,800 円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：236 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側 6m 市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整理済みの住宅地域

## 第7 附属資料

### 1 位置図

### 2 公図写

### 3 建物配置図

### 4 間取図

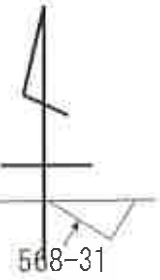


対象物件

# 位置図

藤枝市役所白図

1/10,000



別図

物件 2

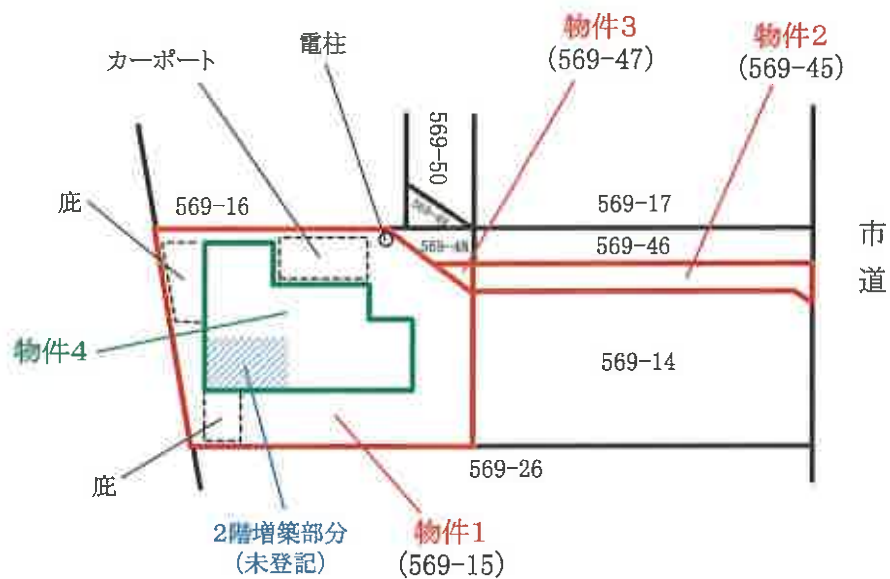
物件 3

物件 1

公 図 写

1 / 500

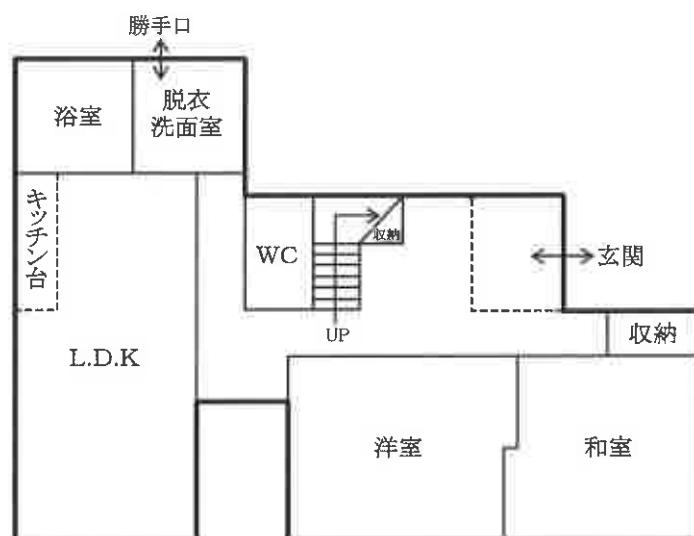
## 建物配置図



## 間取図

### 〔物件4〕

<1階>



<2階>

