

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 山 田 萌 里

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 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 場 所 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 21 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 22 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 12 月 8 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	1,850,000 1,480,000	一括	370,000	45,140	0
1	1,380,000				
2	470,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市細江字整理
 地 番 6 2 4 8 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 4 . 9 1 平方メートル

- 2 所 在 牧之原市細江字整理 6 2 4 8 番地 1 4
 家屋 番号 6 2 4 8 番 1 4
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 6 6 . 2 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 6 . 9 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 16 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

なし

《 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 牧之原市細江字整理
 地 番 6 2 4 8 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 4 . 9 1 平方メートル

- 2 所 在 牧之原市細江字整理 6 2 4 8 番地 1 4
 家屋 番号 6 2 4 8 番 1 4
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 6 6 . 2 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 6 . 9 8 平方メートル

令和7年（ケ）第38号

令和7年8月28日受理
令和7年 9 月 26 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市細江字整理
 地 番 6 2 4 8 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 4 . 9 1 平方メートル

- 2 所 在 牧之原市細江字整理 6 2 4 8 番地 1 4
 家屋 番号 6 2 4 8 番 1 4
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 6 6 . 2 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 6 . 9 8 平方メートル

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、南側で市道細江11号線に接する。
- 2 南側隣地（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
6248-2	公衆用道路	895	牧之原市

- 3 隣家居住者の陳述等を聴取できなかったため、明らかではないが、西側隣地（6248-15）に存する建物の庇と本件倉庫の庇が境界上で重なり合っている可能性がある。また、同隣家の動産が物件1土地に若干越境して置かれている可能性がある（以上、写真1）。
- 4 物件1土地内に、外観上明らかに無価値かつ遺棄されたと思われる小型貨物様の車両が残置されている（写真4）。
- 5 本件土地建物は、いずれも草で覆われた状態にあり、保守管理がなされぬまま相当長い期間が経過しているものと思われる（写真1～4）。
- 6 申立債権者担当者によれば、本件建物は、亡Aが生前営んでいた空調設置メンテナンス業の倉庫として利用されていた模様である。第三者による占有の徴表はうかがわれず、所有者が内部に動産を残置した状態で、主である建物及び附属建物をそれぞれ順に倉庫及び車庫として占有しているものと認めた（写真5～10）。
- 7 主である建物内部に階段が設けられ、階段上に収納スペースが造られている（写真7）。
- 8 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
■申立債権者担当者	1 Aは生前、個人で空調設置メンテナンス業を営んでおり、廃業するまで本件建物を倉庫として利用していました。現在は、利用している者はいないと思われます。 2 亡Aの親族等関係者に連絡が取れる者はおらず、現地調査に立ち会える者はいないと思われます。
■B（所有者亡A相続財産特別代理人）	亡A及び同人の親族等関係者と面識はなく、本件土地建物について持っている情報はありません。

(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
令和7年8月28日（木） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 牧之原市役所、静岡市消防局
令和7年8月29日（金） 9：20－9：36	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） 地積測量図は備置なし
令和7年8月29日（金） 10：10－10：30	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和7年8月29日（金） 14：48－14：53 15：00－15：04	当庁執行官室	申立債権者担当者及び所有者特別代理人と電話連絡 占有関係等聴取
令和7年9月8日（月） 13：50－13：56	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9月8日（月） 14：33－14：53	物件所在地 （2回目）	現況調査（主である建物内立入）、写真撮影 ＜評価人同行＞
令和7年9月8日（月） 15：33－15：44	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書交付申請（窓口）

(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9月8日
非居住用物件である主である建物は施錠されていたので、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

0 → 写真撮影位置・方向

建物配置図（概略）



6073-1 (用悪水路：牧之原市所有)

6248-15

物件 2
主である建物

物件 2 の附属建物
符号 1

6248-13

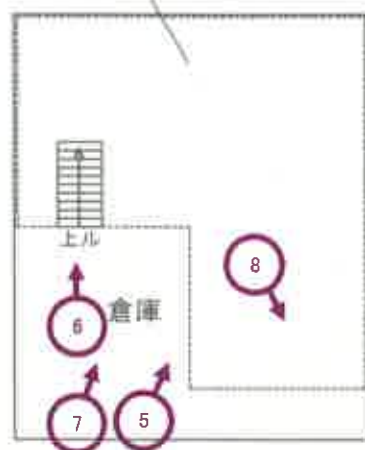
物件 1
6248-14

電柱

市道

6248-2

点線は階段上の
収納スペースを示す



＜主である建物＞



＜附属建物符号 1＞

1

物件2主である建物



2

物件2主である建物

物件2附属建物符号1



3

物件2附属建物番号1

物件2主である建物



4

遺棄された小型貨物車の車両



5



6



7



8



9



10



令和 7 年（ケ）第 38 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 10 月 1 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

青島 進

物 件 目 録

- 1 所 在 牧之原市細江字整理
 地 番 6 2 4 8 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2 0 4 . 9 1 平方メートル

- 2 所 在 牧之原市細江字整理 6 2 4 8 番地 1 4
 家屋 番号 6 2 4 8 番 1 4
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 6 6 . 2 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 6 . 9 8 平方メートル

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1、2（附属建物を含む）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2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2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	
特 記 事 項		
・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ・ 接面市道及び隣接地である6248番13、6248番15との境界に、各々境界標が確認された。		

※ 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 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「島田」駅の南東方・直線距離約 9.4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	榛原総合病院北方約 800m付近に位置し、周囲は一般住宅のほか事業所や農地が見られる吉田町境の住宅地域である。	
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 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 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	204.91 m ² ほぼ長方形 間口約 12m、奥行約 17m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 6m 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・・・物件2の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
供給処理施設	上 水 道 あり※本件土地内に引き込みはない。 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、通常の費用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	・西側隣地（6248 番 15）に存する建物の庇と本件倉庫の庇が境界上で重なり合っている可能性がある。また、同隣家の動産が物件 1 土地に若干越境しておかれている可能性がある。 なお、上記については隣家居住者の陳述等が聴取できなかったため、詳細な事実関係については明らかではないことに留意されたい。 ・物件 1 土地内に電柱が存在する。（建物配置図参照） また、同土地内には、外観上明らかに無価値かつ遺棄されたと思われる小型貨物様の車両が残置されている。 ・令和 7 年 9 月 5 日の台風 15 号の影響により発生した竜巻による直接的な被害は現況見当たらなかった。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 特記事項記載の附属建物がある。
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成3年9月 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：スレート 外 壁：スレート 内 壁：— 天 井：— 床：土間コンクリート 設 備：電気 その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る。
保 守 管 理 の 状態	主である建物、附属建物ともに草で覆われた状態であり、保守 管理がなされぬまま長い期間が経過しているものと思料され る。
建 物 の 利 用 状況	所有者亡 A が内部に動産を残置した状態で、主である建物を倉 庫として、附属建物を車庫として、それぞれ占有している。 ※ 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	・附属建物の概要 <table> <tr> <td>種類</td><td>車庫</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>16.98 m²</td></tr> <tr> <td>建築時期</td><td>昭和 59 年不詳</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>天井、内壁はベニヤ板、床は土間コンクリート仕様である。</td></tr> </table> ・主である建物内部に階段が設けられ、階段上に収納スペースが造られている。(間取図参照)	種類	車庫	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床面積	16.98 m ²	建築時期	昭和 59 年不詳	その他	天井、内壁はベニヤ板、床は土間コンクリート仕様である。
種類	車庫										
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建										
床面積	16.98 m ²										
建築時期	昭和 59 年不詳										
その他	天井、内壁はベニヤ板、床は土間コンクリート仕様である。										

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、対象物件が自己使用の倉庫及び車庫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（土地）

物件1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
1	23,500	1.00	204.91	0.9	4,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 牧之原－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,400 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/120 \approx 23,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路幅員にやや劣るが、環境条件（周辺の利用状態）等に優る。

イ 個 別 格 差：なし。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件2（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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
2	80,000	66.24	0.05	260,000
附属建物符号 1	床面積、品等などの現況を考慮して判定			40,000
物件 2 計				300,000

ウ 現価率

主である建物：観察減価法により経過年数、市場性等を考慮して5%と査定した。

附属建物符号1：上記のとおり判定した。

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 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	4,330,000	0.2	法定地上権	870,000

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20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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
1	4,330,000	－ 870,000		0.8	0.5	1,380,000
2	300,000	＋ 870,000	—	0.8	0.5	470,000
一 括 価 格 (合 計)						1,850,000

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、本物件について保守管理がなされぬまま長い期間が経過している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－4)

所 在：牧之原市細江字下タレ2784番5

価 格：28,400円/m²

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：204m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側4.6m市道

用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農地等が混在する住宅地域

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
(牧之原市役所白図)
1/10,000



公 図 写
1 / 500

