

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 8 年 1 月 6 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 4 月 7 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 4 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 4 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 5 月 1 2 日 午前 9 時 5 0 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 4 月 2 2 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 4 月 2 3 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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せん。
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 8 年 1 月 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、期間入札において買受申出がないときは、開札日の翌日から原則 2 日間特別売却が実施されます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2～7☆	584,000 467,200	一括	116,800	1,993	0
2	160,000				
3	130,000				
4	2,000				
5	150,000				
6	140,000				
7	2,000				



物 件 目 録

☆2 所 在 牧之原市勝俣字堤ヶ谷

地 番 2 7 2 6 番 1 4

地 目 畑

地 積 5 3 4 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

☆3 所 在 牧之原市勝俣字堤ヶ谷

地 番 2 7 2 6 番 1 1 0

地 目 畑

地 積 4 3 7 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

4 所 在 牧之原市勝俣字堤ヶ谷

地 番 2 7 2 6 番 1 1 1

地 目 雑種地

地 積 1 8 平方メートル

☆5 所 在 牧之原市勝俣字梨子ヶ谷

地 番 2 7 9 3 番 5

地 目 畑

地 積 5 0 6 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す



物 件 目 録

☆ 6 所 在 牧之原市勝俣字梨子ケ谷

地 番 2 7 9 3 番 6

地 目 畑

地 積 4 8 2 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

7 所 在 牧之原市勝俣字梨子ケ谷

地 番 2 7 9 3 番 7

地 目 雑種地

地 積 2 3 平方メートル



物件明細書

令和 6年 7月31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2~7】

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2~7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2~7】

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2, 5】

北側隣地(地番2726番32他)との境界が判然としない。

【物件番号4, 7】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号2~7】

賦課金を支払う必要あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。



- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

2 所 在 牧之原市勝俣字堤ケ谷
地 番 2 7 2 6 番 1 4
地 目 畑
地 積 5 3 4 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

3 所 在 牧之原市勝俣字堤ケ谷
地 番 2 7 2 6 番 1 1 0
地 目 畑
地 積 4 3 7 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

4 所 在 牧之原市勝俣字堤ケ谷
地 番 2 7 2 6 番 1 1 1
地 目 雑種地
地 積 1 8 平方メートル

5 所 在 牧之原市勝俣字梨子ケ谷
地 番 2 7 9 3 番 5
地 目 畑
地 積 5 0 6 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

6 所 在 牧之原市勝俣字梨子ケ谷



物 件 目 録

地 番 2 7 9 3 番 6

地 目 畑

地 積 4 8 2 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

7 所 在 牧之原市勝俣字梨子ヶ谷

地 番 2 7 9 3 番 7

地 目 雑種地

地 積 2 3 平方メートル



令和6年(ケ)第 7号
令和6年 3月 4日受理
令和6年 3月29日提出

現況調査報告書

(物件2～7)

静岡地方裁判所

執行官 増田直樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 2 | 所 | 在 | 牧之原市勝俣字堤ケ谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 2 6 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 牧之原市勝俣字堤ケ谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 2 6 番 1 1 0 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 牧之原市勝俣字堤ケ谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 2 6 番 1 1 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 牧之原市勝俣字梨子ケ谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 9 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 0 6 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 牧之原市勝俣字梨子ケ谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 9 3 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 8 2 平方メートル |

(1 枚目)



物 件 目 録

7 所 在 牧之原市勝俣字梨子ケ谷
地 番 2 7 9 3 番 7
地 目 雑種地
地 積 2 3 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
土 地	物件 2 ～ 7
現 況 地 目	☒ 畑 (物件 2, 3, 5, 6) ☒ 雑種地 (物件 4, 7)
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地位置関係図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件 2, 3, 5, 6 土地を農地 (茶畑) として耕作し占有している。 ☒ 上記の者が物件 4, 7 土地を通路として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 物件 2 ～ 4 土地は、その西側を県道菊川榛原線 (官地 幅員約 7 m) に接道している。 2 物件 3, 6 土地の南側には、通路が存在するが、牧之原市役所相良庁舎都市住宅課によれば、建築基準法上の道路ではなく、農道である旨の回答がある。 3 牧之原市役所相良庁舎都市住宅課によれば、物件 4, 7 土地は、建築基準法上の道路ではない旨の回答がある。なお、物件 4, 7 土地は、通路として、隣地所有者らも無償使用している。 4 物件 2, 3 土地内には、電柱が存在する。 5 物件 2, 5 土地と北側隣地 (2726-32 他) との境界は判然としない。 6 牧之原市農業委員会によれば、物件 2, 3, 5, 6 土地は「農地」であり、買受適格証明書 (3 条) が必要であり、原則転用不許可である旨の回答がある。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 [保管開始日 令和 年 月 日]
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

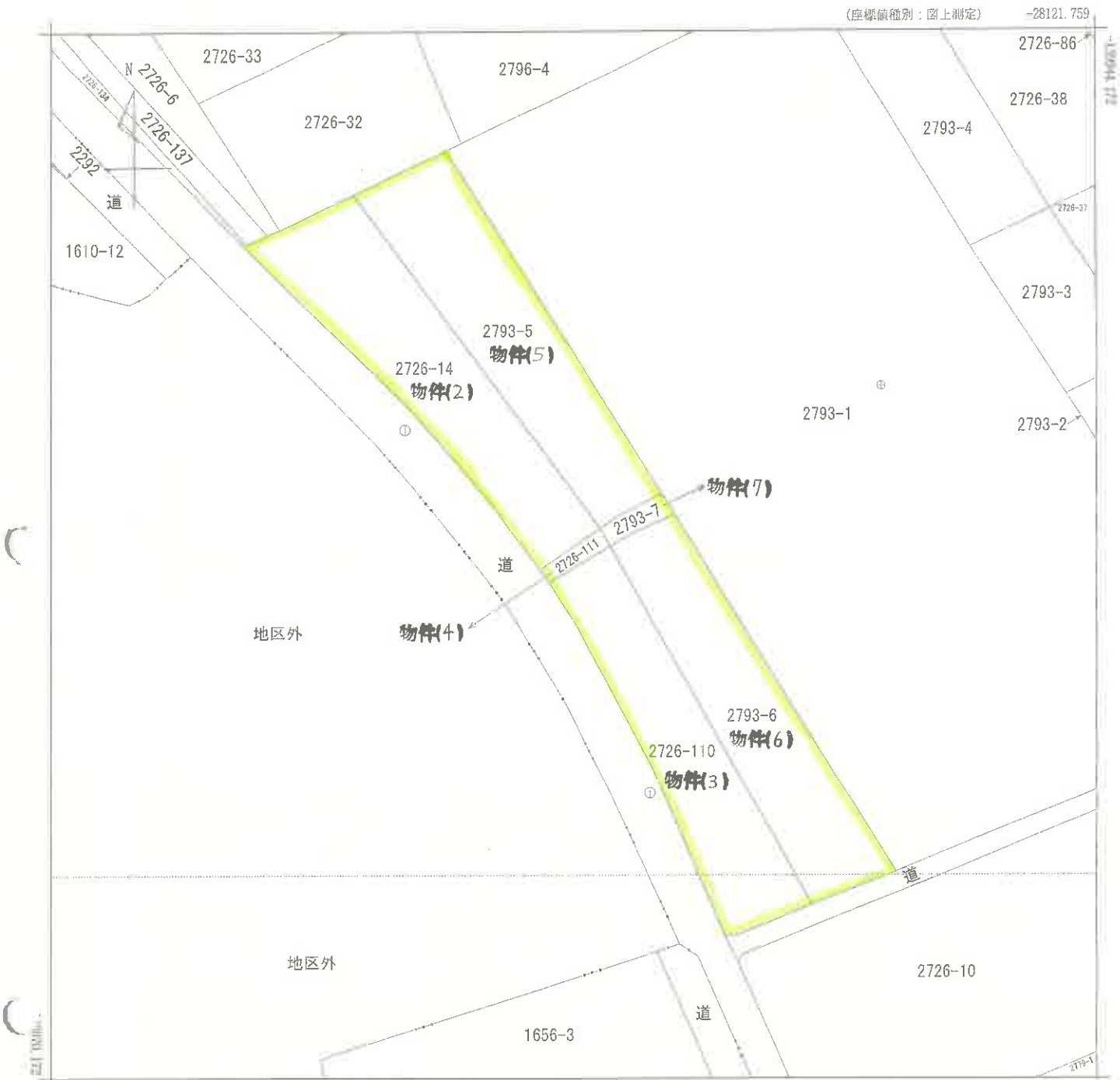
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (債務者兼所有者)	1 物件 2, 3, 5, 6 土地は、私が茶畑として耕作しています。 2 物件 4, 7 土地は、私や隣地所有者らが通路として使用しています。隣地所有者らが物件 4, 7 土地を通路として使用するについて、私と隣地所有者との間には、何らの取り決めも金銭的な授受也没有ありません。 3 物件 2, 3 土地内には、電柱が存在します。電柱は、N T Tあるいは中部電力株式会社のものですが、地代を受領しているか否か不明です。 4 本地域は、牧之原畑地総合整備土地改良区ですが、畑地用水組合に加入する必要があり、賦課金として年額約 1 万円ほど負担する必要があります。 5 隣地との境界には、杭が存在しますので、争いはありません。 6 本物件内には、構築物などはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 3月 5日 (火) 11:41-11:46	静岡地方法務局 藤枝支局	件外土地(2793-1他5筆)登記簿謄本申請・受領 地積測量図(物件2~7)申請(不存在の旨回答あり)
6年 3月 5日 (火) 14:00-14:07	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
6年 3月 7日 (木) 8:30-8:32	牧之原市役所 相良庁舎	接道関係調査
6年 3月19日 (火) 12:05-12:15	物件所在地	所有者と面談 占有・形状等調査 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 版を A 4 版に縮小



請求部	所在	牧之原市勝俣字堤ヶ谷				地番	2726番111			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年3月			備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局藤枝支局管轄)

令和6年1月22日

静岡地方法務局

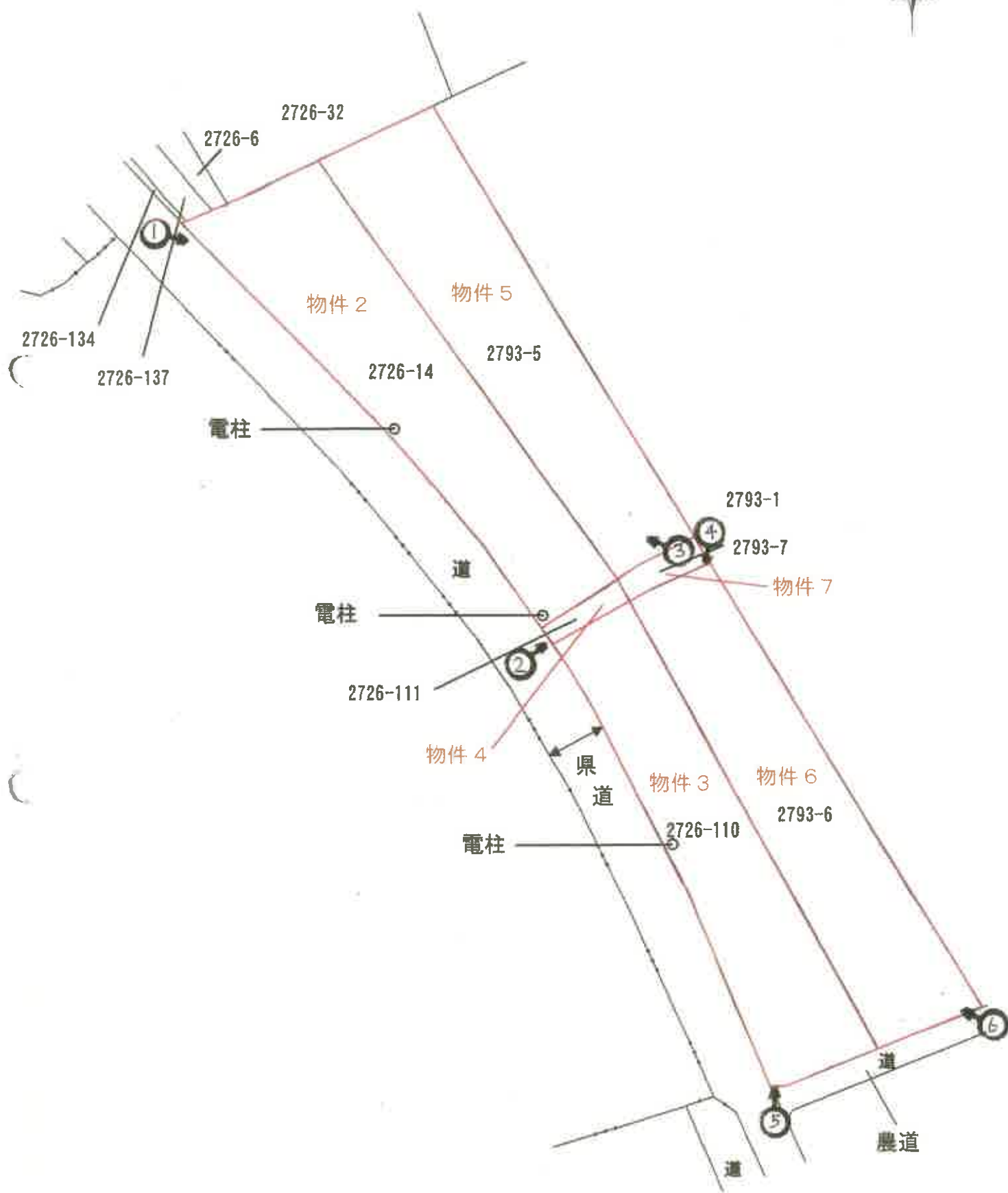
請求番号：29-2

登記官

(1/1)

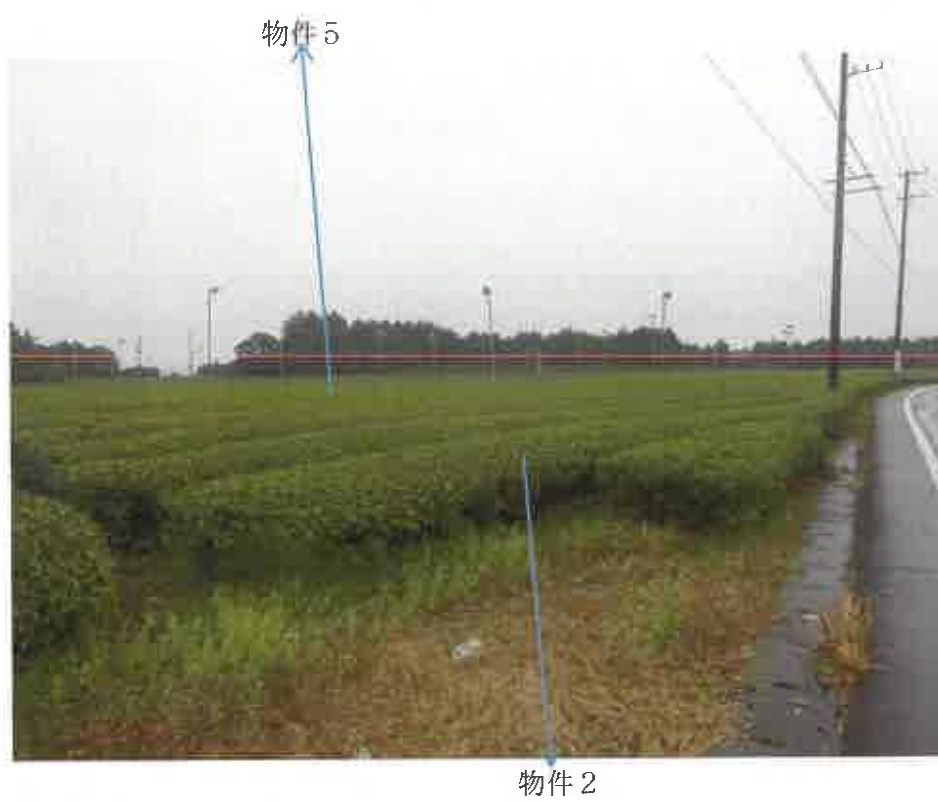
(6 枚目)

土地位置関係図

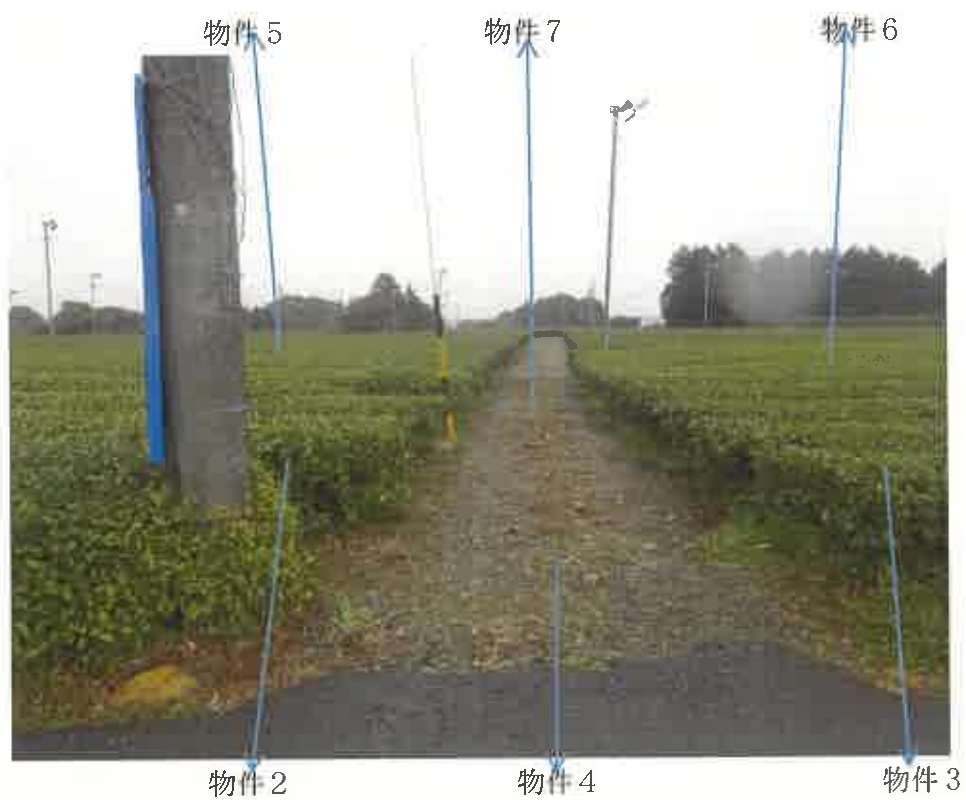


♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)

物件 3



(6)

物件 3

物件 6



令和 6 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 日 評 価

静岡地方裁判所 御 中

評 価 書
(再)
(物件 2 ～ 7)

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

2 所 在 牧之原市勝俣字堤ヶ谷
地 番 2 7 2 6 番 1 4
地 目 畑
地 積 5 3 4 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

3 所 在 牧之原市勝俣字堤ヶ谷
地 番 2 7 2 6 番 1 1 0
地 目 畑
地 積 4 3 7 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

4 所 在 牧之原市勝俣字堤ヶ谷
地 番 2 7 2 6 番 1 1 1
地 目 雑種地
地 積 1 8 平方メートル

5 所 在 牧之原市勝俣字梨子ヶ谷
地 番 2 7 9 3 番 5
地 目 畑
地 積 5 0 6 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

物 件 目 録

6 所 在 牧之原市勝俣字梨子ヶ谷

地 番 2 7 9 3 番 6

地 目 畑

地 積 4 8 2 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

7 所 在 牧之原市勝俣字梨子ヶ谷

地 番 2 7 9 3 番 7

地 目 雑種地

地 積 2 3 平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 584,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 160,000 円
物件3 (土地)	金 130,000 円
物件4 (土地)	金 2,000 円
物件5 (土地)	金 150,000 円
物件6 (土地)	金 140,000 円
物件7 (土地)	金 2,000 円

- 1 一括価格は、物件2～7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、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	物件目録記載のとおり	特記事項参照
5	物件目録記載のとおり	特記事項参照
6	物件目録記載のとおり	特記事項参照
7	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
・ 物件4、7の土地は、通路として本件所有者及び隣地所有者が利用しているが、現況等を考慮のうえ、一体として評価対象とした。 ・ 牧之原市農業委員会によれば、物件2、3、5、6は農地法第3条の買受適格証明書を要し、原則転用不許可である旨の回答があった。 ・ 物件2、5土地と北側隣地との境界は判然としない。		

* 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 対象土地の概況及び利用状況等（物件2～7）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線金谷駅の南東方約10.9km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	牧之原台地上に茶畑が広がる土地改良済みの整備された農地 地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 農 振 法 上 の 規 制 の 有 無 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 60% 200% 農振法の規制あり 農業振興地域内農用地区域内農地（青地）
画 地 の 状 況 （物件2、3、5、6）	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,959㎡（物件2、3、5、6計） ほぼ長方形 概ね平坦地 道路とほぼ等高 特になし
画 地 の 状 況 （物件4、7）	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	41㎡（物件4、7計） 帯状地 概ね平坦地 道路とほぼ等高 特になし
自 然 的 条 件	日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕作の難易	良 好 普 通 普 通 普 通
接面道路の状況	西側で幅員約7m舗装県道に接する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・ 現況利用 物件2、3、5、6：本件土地所有者が茶畑として占有し耕作している。 - 物件4、7：共用の通路として利用されている。 ・ 目的外建物及び工作物の有無：特記事項参照 ・ 周囲等の状況：周囲は茶畑が広がる。 ※詳細については執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

特 記 事 項	・ 物件 2、3 土地上に電柱が存在する。聴取によれば、上記の電柱についての金銭の受領等については不明であった。 ・ 物件 4、7 の土地は現況通路として隣地所有者も利用しているが、上記通路の利用について、何らの取り決めや金銭的な授受はないとのことであった。 ・ 物件 3、6 の南側に道路が存在するが、当該道路は建築基準法上の道路ではなく、農道である旨の回答があった。 (牧之原市都市住宅課にて聴取) ・ 本件土地は牧之原畑地総合整備土地改良区域内に位置しており、用水組合に対し用水賦課金の支払いが必要となることに留意されたい。 ※詳細については執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・ 牧之原市農業委員会によれば、物件 2、3、5、6 は農地法第 3 条の買受適格証明書を要し、原則転用不許可である旨の回答があった。
---------	---

第5 評価額算出の過程

農地造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な農地価格水準を参考に、先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析して、下記のとおり評価額を求めた。

物件2～7（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	占有減 価修正	地 積 (㎡)	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
2	1,190	1.00	—	534	1.0	0.25	160,000
3	1,190	1.00	—	437	1.0	0.25	130,000
4	1,190	0.30	—	18	1.0	0.25	2,000
5	1,190	1.00	—	506	1.0	0.25	150,000
6	1,190	1.00	—	482	1.0	0.25	140,000
7	1,190	0.30	—	23	1.0	0.25	2,000
一 括 価 格 (合 計)							584,000

ア 標準画地価格：当該地域の一般的な地価水準を求めた。

イ 個別格差：物件2、3、5、6：なし。

物件4、7：共用の通路であることを考慮した。

ウ 占有減価修正：なし。

エ 地 積：登記数量により評価を行なった。

オ 市場性修正：なし。

カ 競売市場修正：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度、及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 附属資料の表示

変更がないため省略

以 上

求 意 見 書

青 島 進 殿

令和 7年 2月28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につき、売却基準価額を変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

前回の売却基準価額から次の割合による減額

1 20% ② 30% 3 その他 (%)

(2) 不相当である。

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
|
」

「
|
|
|
|
」

令和 7年 3月 5日

評価人

青 島 進 印



物 件 目 録

☆2 所 在 牧之原市勝俣字堤ヶ谷
地 番 2 7 2 6 番 1 4
地 目 畑
地 積 5 3 4 平方メートル
☆ 買受適格証明書を要す

☆3 所 在 牧之原市勝俣字堤ヶ谷
地 番 2 7 2 6 番 1 1 0
地 目 畑
地 積 4 3 7 平方メートル
☆ 買受適格証明書を要す

4 所 在 牧之原市勝俣字堤ヶ谷
地 番 2 7 2 6 番 1 1 1
地 目 雑種地
地 積 1 8 平方メートル

☆5 所 在 牧之原市勝俣字梨子ヶ谷
地 番 2 7 9 3 番 5
地 目 畑
地 積 5 0 6 平方メートル
☆ 買受適格証明書を要す



物 件 目 録

☆ 6 所 在 牧之原市勝俣字梨子ヶ谷
地 番 2 7 9 3 番 6
地 目 畑
地 積 4 8 2 平方メートル

☆ 買受適格証明書を要す

7 所 在 牧之原市勝俣字梨子ヶ谷
地 番 2 7 9 3 番 7
地 目 雑種地
地 積 2 3 平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 7 号
令和 6 年 3 月 1 9 日 現地調査
令和 6 年 4 月 1 2 日 評 価

静岡地方裁判所 御 中

評 価 書
(物件 2 ～ 7)

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 2 | 所 | 在 | 牧之原市勝俣字堤ケ谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 2 6 番 1 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 牧之原市勝俣字堤ケ谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 2 6 番 1 1 0 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 3 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 牧之原市勝俣字堤ケ谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 2 6 番 1 1 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 牧之原市勝俣字梨子ケ谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 9 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 0 6 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 牧之原市勝俣字梨子ケ谷 |
| | 地 | 番 | 2 7 9 3 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 8 2 平方メートル |

物 件 目 録

7 所 在 牧之原市勝俣字梨子ケ谷
地 番 2793番7
地 目 雑種地
地 積 23平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 177, 000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 320, 000 円
物件3 (土地)	金 260, 000 円
物件4 (土地)	金 3, 000 円
物件5 (土地)	金 300, 000 円
物件6 (土地)	金 290, 000 円
物件7 (土地)	金 4, 000 円

- 1 一括価格は、物件2～7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、瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
2	物件目録記載のとおり	特記事項参照
3	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	物件目録記載のとおり	特記事項参照
5	物件目録記載のとおり	特記事項参照
6	物件目録記載のとおり	特記事項参照
7	物件目録記載のとおり	特記事項参照
特 記 事 項		
・ 物件4、7の土地は、通路として本件所有者及び隣地所有者が利用しているが、現況等を考慮のうえ、一体として評価対象とした。 ・ 牧之原市農業委員会によれば、物件2、3、5、6は農地法第3条の買受適格証明書を要し、原則転用不許可である旨の回答があった。 ・ 物件2、5土地と北側隣地との境界は判然としない。		

* 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 対象土地の概況及び利用状況等（物件2～7）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線金谷駅の南東方約10.9km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	牧之原台地上に茶畑が広がる土地改良済みの整備された農地地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 農 振 法 上 の 規 制 の 有 無 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 60% 200% 農振法の規制あり 農業振興地域内農用地区域内農地（青地）
画 地 の 状 況 (物件2、3、5、6)	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,959m ² (物件2、3、5、6計) ほぼ長方形 概ね平坦地 道路とほぼ等高 特になし
画 地 の 状 況 (物件4、7)	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	41m ² (物件4、7計) 帯状地 概ね平坦地 道路とほぼ等高 特になし
自 然 的 条 件	日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕作の難易	良 好 普 通 普 通 普 通
接面道路の状況	西側で幅員約7m舗装県道に接する。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	・ 現況利用 物件2、3、5、6：本件土地所有者が茶畑として占有し耕作している。 - 物件4、7：共用の通路として利用されている。 ・ 目的外建物及び工作物の有無：特記事項参照 ・ 周囲等の状況：周囲は茶畑が広がる。 ※詳細については執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

特 記 事 項	・ 物件 2、3 土地上に電柱が存在する。聴取によれば、上記の電柱についての金銭の受領等については不明であった。 ・ 物件 4、7 の土地は現況通路として隣地所有者も利用しているが、上記通路の利用について、何らの取り決めや金銭的な授受はないとのことであった。 ・ 物件 3、6 の南側に道路が存在するが、当該道路は建築基準法上の道路ではなく、農道である旨の回答があった。 (牧之原市都市住宅課にて聴取) ・ 本件土地は牧之原畑地総合整備土地改良区域内に位置しており、用水組合に対し用水賦課金の支払いが必要となることに留意されたい。 ※詳細については執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・ 牧之原市農業委員会によれば、物件 2、3、5、6 は農地法第 3 条の買受適格証明書を要し、原則転用不許可である旨の回答があった。
---------	---

第5 評価額算出の過程

農地造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な農地価格水準を参考に、先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析して、下記のとおり評価額を求めた。

物件2～7（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	占有減 価修正	地 積 (㎡)	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
2	1,200	1.00	—	534	1.0	0.5	320,000
3	1,200	1.00	—	437	1.0	0.5	260,000
4	1,200	0.30	—	18	1.0	0.5	3,000
5	1,200	1.00	—	506	1.0	0.5	300,000
6	1,200	1.00	—	482	1.0	0.5	290,000
7	1,200	0.30	—	23	1.0	0.5	4,000
一 括 価 格 (合 計)							1,177,000

ア 標準画地価格：当該地域の一般的な地価水準を求めた。

イ 個別格差：物件2、3、5、6：なし。

物件4、7：共用の通路であることを考慮した。

ウ 占有減価修正：なし。

エ 地 積：登記数量により評価を行なった。

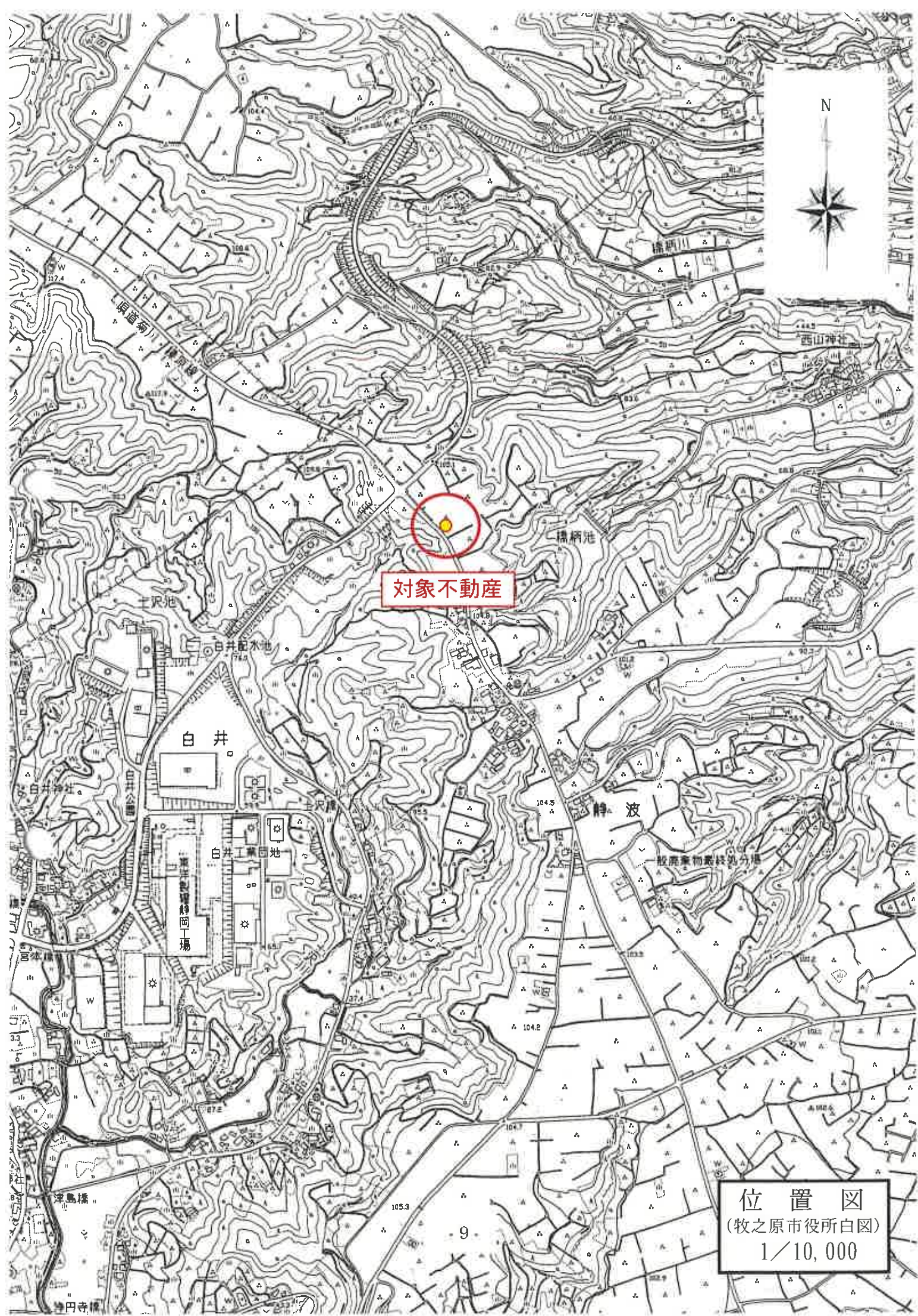
オ 市場性修正：なし。

カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料の表示

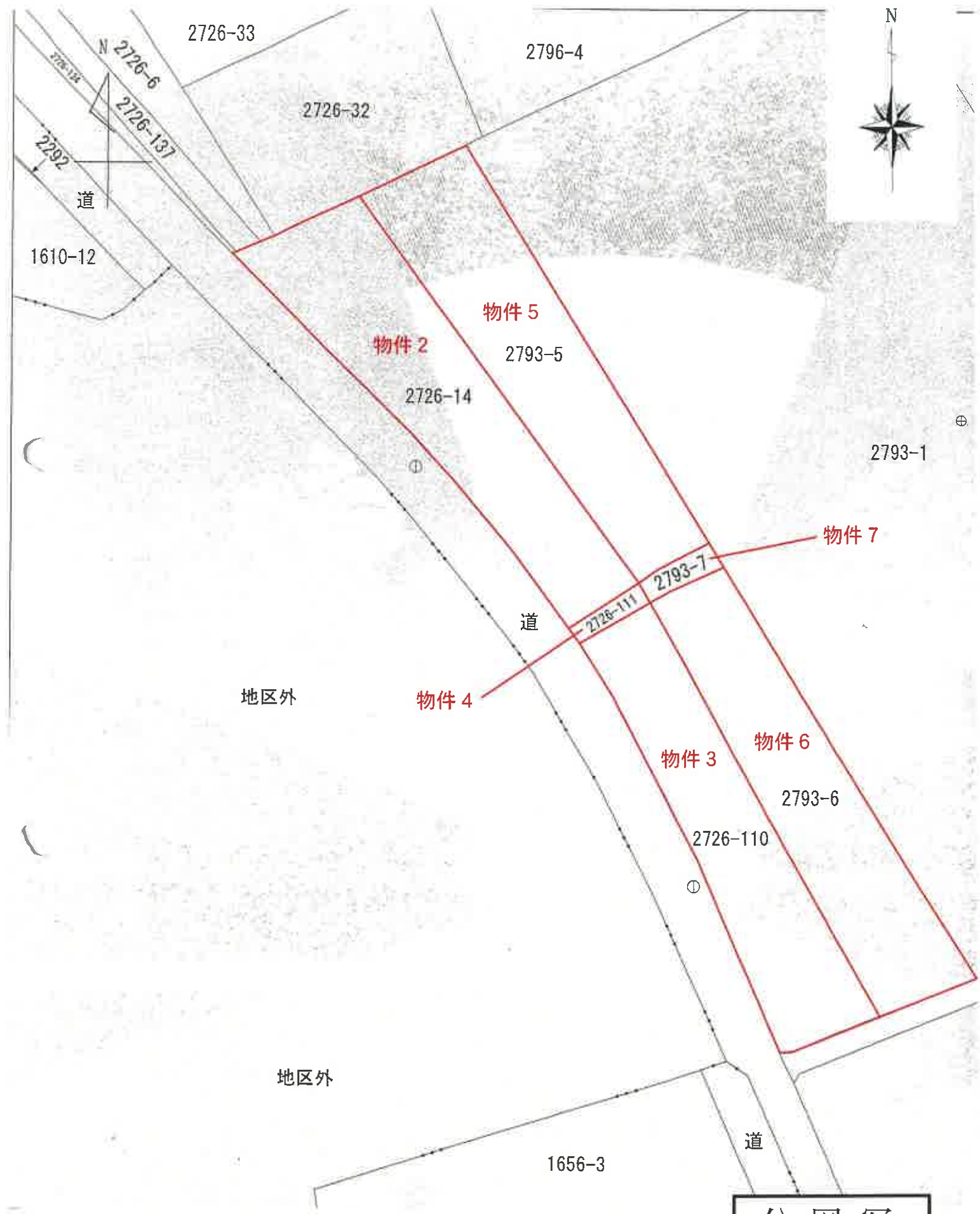
- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 土地位置関係図

以 上



対象不動産

位置図
(牧之原市役所白図)
1/10,000



公 図 写
1 / 500

土地位置関係図

