

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 7 月 27 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 8 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 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 9 月 29 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 9 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 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 8 年 7 月 27 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、開札日の翌日に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）
1～3	15,270,000 12,216,000	一括	3,054,000	169,041	41,111
1	2,460,000				
2	1,050,000				
3	11,760,000				
</					

物 件 目 録

- 1 所 在 藤枝市瀬戸新屋字向山
 地 番 440 番 12
 地 目 宅地
 地 積 137.72 平方メートル

- 2 所 在 藤枝市水上字池端
 地 番 1 番 99
 地 目 宅地
 地 積 58.82 平方メートル

- 3 所 在 藤枝市瀬戸新屋字向山 440 番地 12
 家屋 番号 440 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 83.63 平方メートル
 2 階 65.41 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 藤枝市瀬戸新屋字向山
 地 番 440 番 12
 地 目 宅地
 地 積 137.72 平方メートル

- 2 所 在 藤枝市水上字池端
 地 番 1 番 99
 地 目 宅地
 地 積 58.82 平方メートル

- 3 所 在 藤枝市瀬戸新屋字向山 440 番地 12
 家屋 番号 440 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 83.63 平方メートル
 2 階 65.41 平方メートル

令和 7 年(ケ)第 85 号
令和 8 年 2 月 2 日受理
令和 8 年 3 月 4 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所
執行官 良 村 和 徳 (印)

(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 藤枝市瀬戸新屋字向山
 地 番 440番12
 地 目 宅地
 地 積 137.72平方メートル

- 2 所 在 藤枝市水上字池端
 地 番 1番99
 地 目 宅地
 地 積 58.82平方メートル

- 3 所 在 藤枝市瀬戸新屋字向山440番地12
 家屋 番号 440番12
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 83.63平方メートル
 2階 65.41平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	静岡県藤枝市瀬戸新屋440番地の12			
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
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 ☒ 建物配置図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件3			
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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として動産を残置したまま占有している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 平成 号 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 接道について

物件1土地及び物件2土地は、主に物件3の建物敷地として一体利用されている。

一体利用されている土地は、その南東側において幅員約6メートルの舗装市道「7地区120号線」と、その北東側において幅員約6メートルの舗装市道「7地区119号線」と接面している。

■ 本件土地について

本件土地には、電柱及びカーポートが存する。

■ 本件建物について

本件建物は、登記によると令和3年10月新築と記載されており、いわゆる築浅物件で建物内に雨漏り等の不具合は、確認できなかった。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、建物図面、建物配置図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の表札には、債務者兼所有者Aの氏が漢字で表示がされており、玄関ポスト及び建物内には、債務者兼所有者A宛ての郵便物が多数存在した。
- 3 近隣住民からは、債務者兼所有者Aは、引っ越した様子であり、昨年の夏頃からは見かけていない旨の供述を得ている。また、建物内には、転居を裏付ける資料が建物内に存した。
- 4 なお、本件建物に係る電気の供給が停止されていること、テレビ、洗濯機などのいわゆる大型家電製品等が存しないこと及び近隣住民の供述から長期間にわたり、人の出入りが無い状態が続いているように思われる。
- 5 本件建物の占有状況については、上記現場の状況から判断して、2枚目記載のとおりとした。

(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 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月2日（月）	執行官室	問取図交付請求（郵送） 藤枝市役所
8年2月5日（木） 11：40－11：50	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
8年2月6日（金）	執行官室	債務者兼所有者Aに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答なし
8年2月10日（火） 12：15－12：30	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 近隣住民から事情聴取
8年2月18日（水） 10：00－10：45	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査

(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8年2月18日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人B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

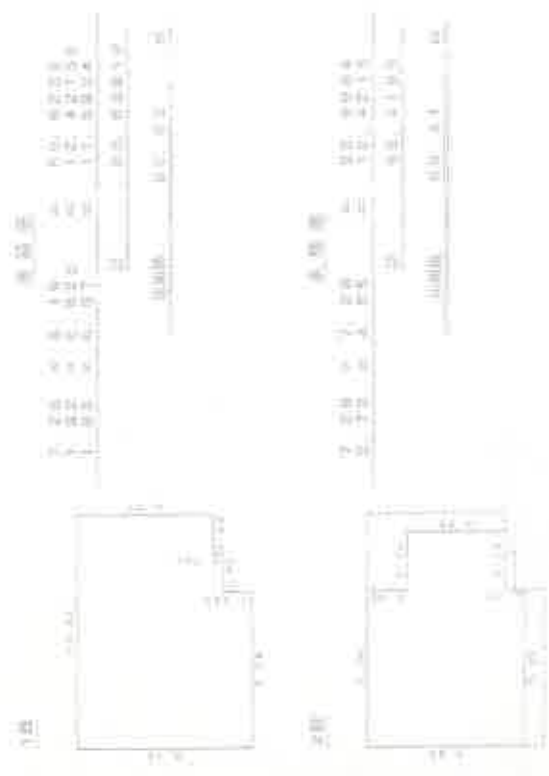
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4に縮小

建築会社	大田建設株式会社
建物所在地	東京都港区赤坂1丁目1番1号



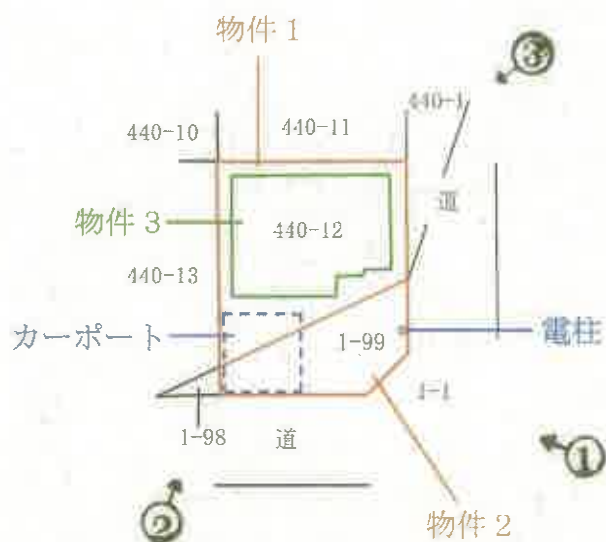
小 説 名	小説家
特 記	小説家

建 物 名	建物
種 別	建物

地 主 名	地主
-------	----

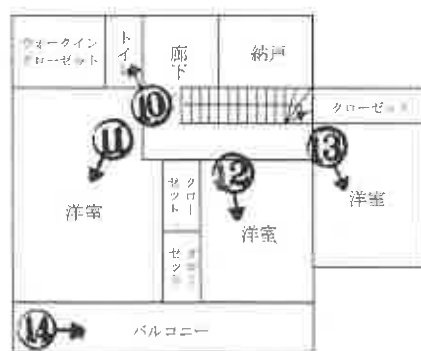
縮 小 率	1/100
縮 小 後	縮小

印 写真撮影方向を示す

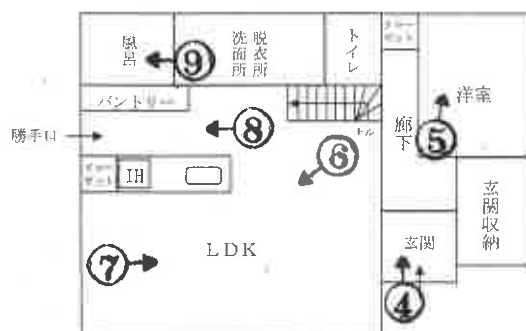


建物配置図

(7 枚目)



2階



1階

(8 枚目)

写真 1

物件 3



物件 2 あたり

写真 2

物件 3



物件 2 あたり

(9 枚目)

写真 3

物件 3



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



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



(13 枚目)

写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



(14 枚目)

写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

バルコニー



令和 7 年 (ケ) 第 8 5 号
令和 8 年 2 月 1 8 日 現地調査
令和 8 年 3 月 4 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 藤枝市瀬戸新屋字向山 |
| | 地 番 | 4 4 0 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市水上字池端 |
| | 地 番 | 1 番 9 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8. 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 藤枝市瀬戸新屋字向山 4 4 0 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 4 4 0 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 6 3 平方メートル
2 階 6 5. 4 1 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格			
金		15,270,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,460,000	円
物件2（土地）	金	1,050,000	円
物件3（建物）	金	11,760,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は物件3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3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、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、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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1、2の土地は一体一画地をなし、地上に物件3の建物が存する。		

※ 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（物件1、物件2）

位置・交通	J R 東海道本線「藤枝」駅の北西方・直線距離約 1.4 k m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が立ち並ぶ街区整然とした既存の分譲住宅団地で県道 島田岡部線背後に位置し、利便性もおおむね良好な地域	
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1種低層住居専用地域 50% 80% 無 無
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件1 : 137.72 m ² 、物件2 : 58.82 m ² 、 合計 : 196.54 m ² ほぼ長方形地 間口約 10.2m、奥行約 16m 概ね平坦地 路面よりも 0m～約 0.7m高い角地 特になし
接面道路の状況	南東側幅員約 6mの舗装市道（建築基準法上の道路） 北東側幅員約 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3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・・・カーポート、電柱が存する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり※特記事項参照 下水道 あり (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どうか不明な場合をいう。	
特記事項	ガス会社へのヒアリングによれば敷地内にガスの引込管があるとのことであったが、現況はヒートポンプ給湯器が設置されており、オール電化仕様の可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和3年10月 経 過 年 数：約4年 経済的残存耐用年数：16年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：セメント瓦 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス、化粧ボード等 天 井：クロス等 床：フロアタイル、フローリング、タイル等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：オール電化仕様の可能性がある。
床 面 積 （現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 1階：83.63㎡、2階：65.41㎡、延：149.04㎡
現況用途等	現況用途：一般住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通 建築後間もないため、目立った消耗等は認められない。
建物の利用状況	建物所有者が居宅（空き家）として動産を残置したまま占有している。 ※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	特になし

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、2（土地）

物件1、2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	70,300	1.03	137.72	0.9	8,970,000
2	70,300	1.03	58.82	0.9	3,830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 藤枝ー5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$75,300 \text{ 円/㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/108 \div 70,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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：街路条件（幅員）、交通接近条件（最寄駅）、環境条件（居住環境）等を考慮して査定した。

イ 個 別 格 差：画地条件（角地）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件 3（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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ = エ
3	157,000	149.04	0.64	14,980,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 4 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）

（観察減価法）

$$\text{現価率} = 16 \text{ 年} \div (4 \text{ 年} + 16 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) = 0.64$$

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	8,970,000	0.5	法定地上権	4,490,000
2	3,830,000	0.5	法定地上権	1,920,000
一 括 価 格 (合 計)				6,410,000

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50%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	8,970,000	－ 4,490,000	－	－	0.55	2,460,000
2	3,830,000	－ 1,920,000	－	－	0.55	1,050,000
3	14,980,000	＋ 6,410,000	－	－	0.55	11,760,000
一 括 価 格 (合 計)						15,270,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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

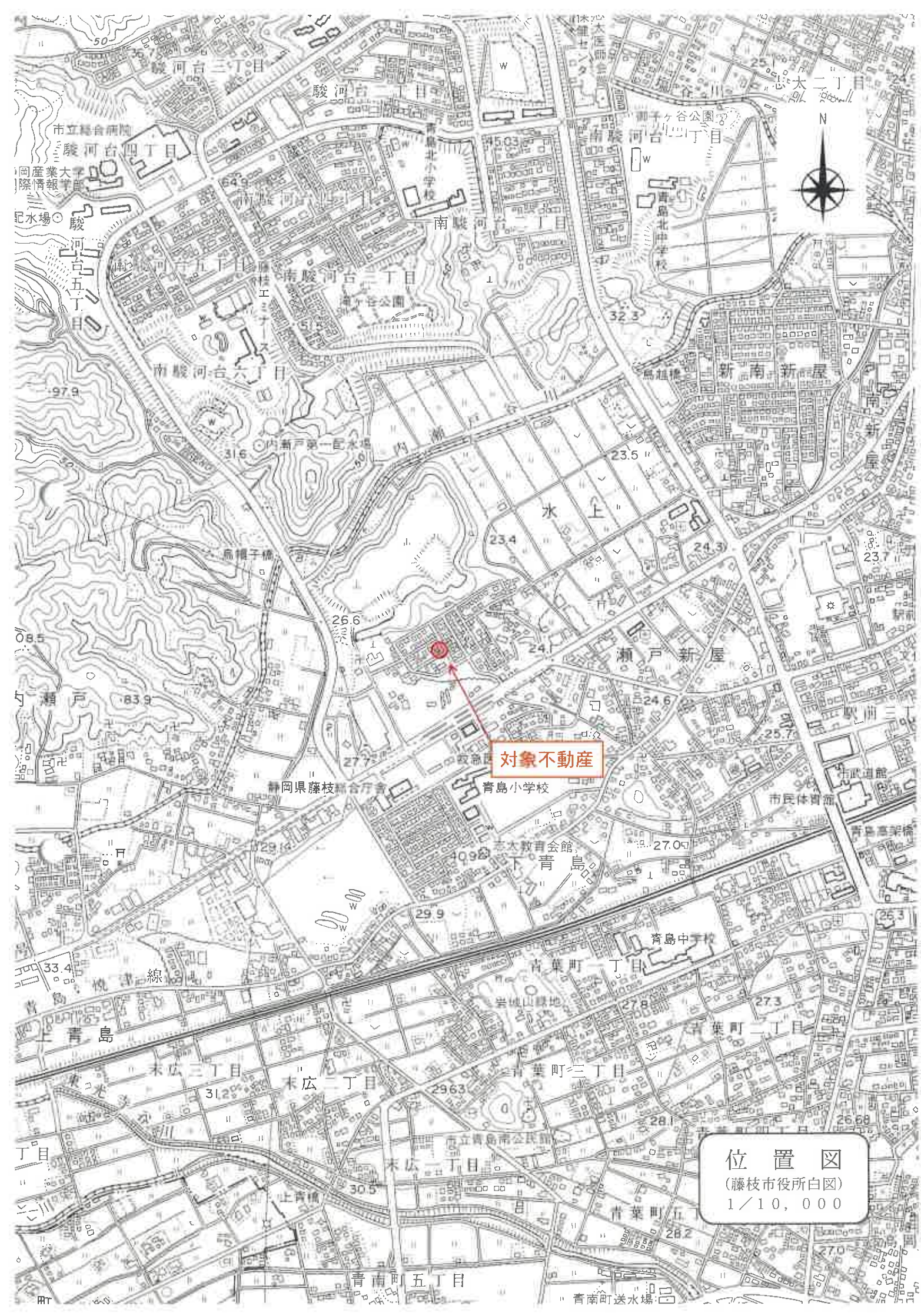
1 地価公示価格 (藤枝-5)

所 在：藤枝市南新屋字向屋敷 461 番 25
価 格：75,300円/㎡
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：177㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：北側5m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：中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

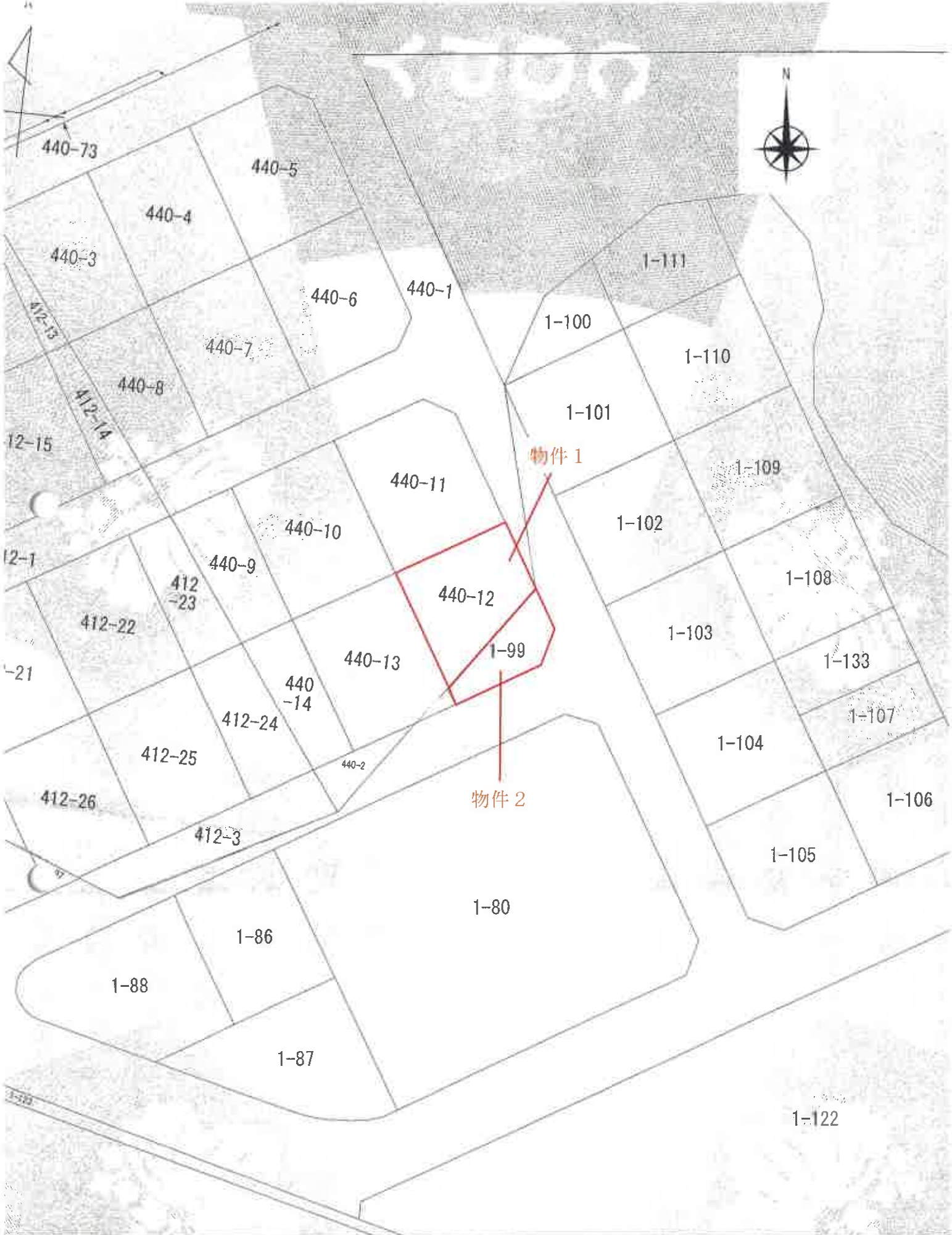
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

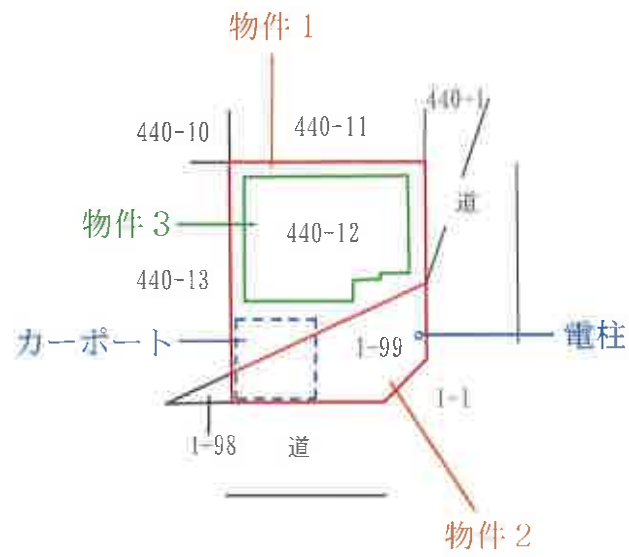
位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000



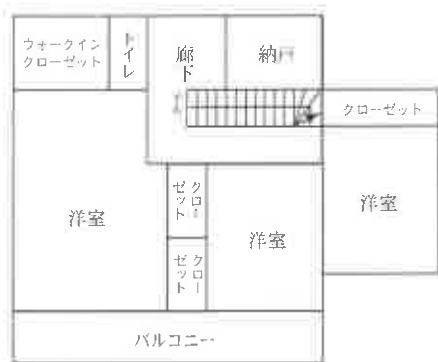
図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わる
図で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写
1/500

地番
区域
目



建物配置図



2階



1階

間取図