

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 8 月 31 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加 藤 かおり

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 9 月 29 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 13 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 11 月 4 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 10 月 14 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 14 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 8 月 31 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, 2	4,910,000 3,928,000	一括	982,000	49,198	13,724
1	2,620,000				
2	2,290,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 |
| | 地 番 | 570番63 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 570番地63 |
| | 家屋 番号 | 570番63 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.08平方メートル
2階 57.77平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月17日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加 藤 かおり

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 | 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 |
| | 地 番 | 570番63 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 570番地63 |
| | 家屋 番号 | 570番63 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.08平方メートル
2階 57.77平方メートル |

令和8年(ヌ)第13号
令和8年4月14日受理
令和8年5月22日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 小 野 雅 章

(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 | 570番63 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 570番地63 |
| | 家屋 番号 | 570番63 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.08平方メートル
2階 57.77平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県藤枝市時ヶ谷570番地の63	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（ ☐ 備付なし） ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図（概略）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2	
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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、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 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 土地建物位置関係図（概略）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

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件土地建物の占有状況について、本件調査に際し、A（債務者）との面談等は出来なかったが、物件所在地における臨場時の状況（表札、郵便物の存在等）及び一件記録、近隣住人からの聴取等を勘案し、2枚目記載のとおり認定した。
- 2 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 3 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 4 本件土地は、南西側幅員約6.5mの舗装市道（市道6地区336号線・地番570-56及び地番570-57の各土地は藤枝市所有の公衆用道路・地番570-28の土地は藤枝市所有の井溝・地番570-26の土地は藤枝市所有の公衆用道路）、南東側幅員約6mの開発道路（建築基準法上の道路・地番570-6の土地は藤枝市所有の公衆用道路）に各接面している。
- 5 本件土地には、下屋、簡易物置が存在する。
- 6 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。

以 上

(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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	本件建物には現在Aが1人で住んでいます。敷地内に存在する自家用車はいつも置いたままの状態になっています。普段はバイクを使用して出かけているので、バイクがなければ不在だと思います。 (令和8年4月28日 聴取) 以 上

(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)

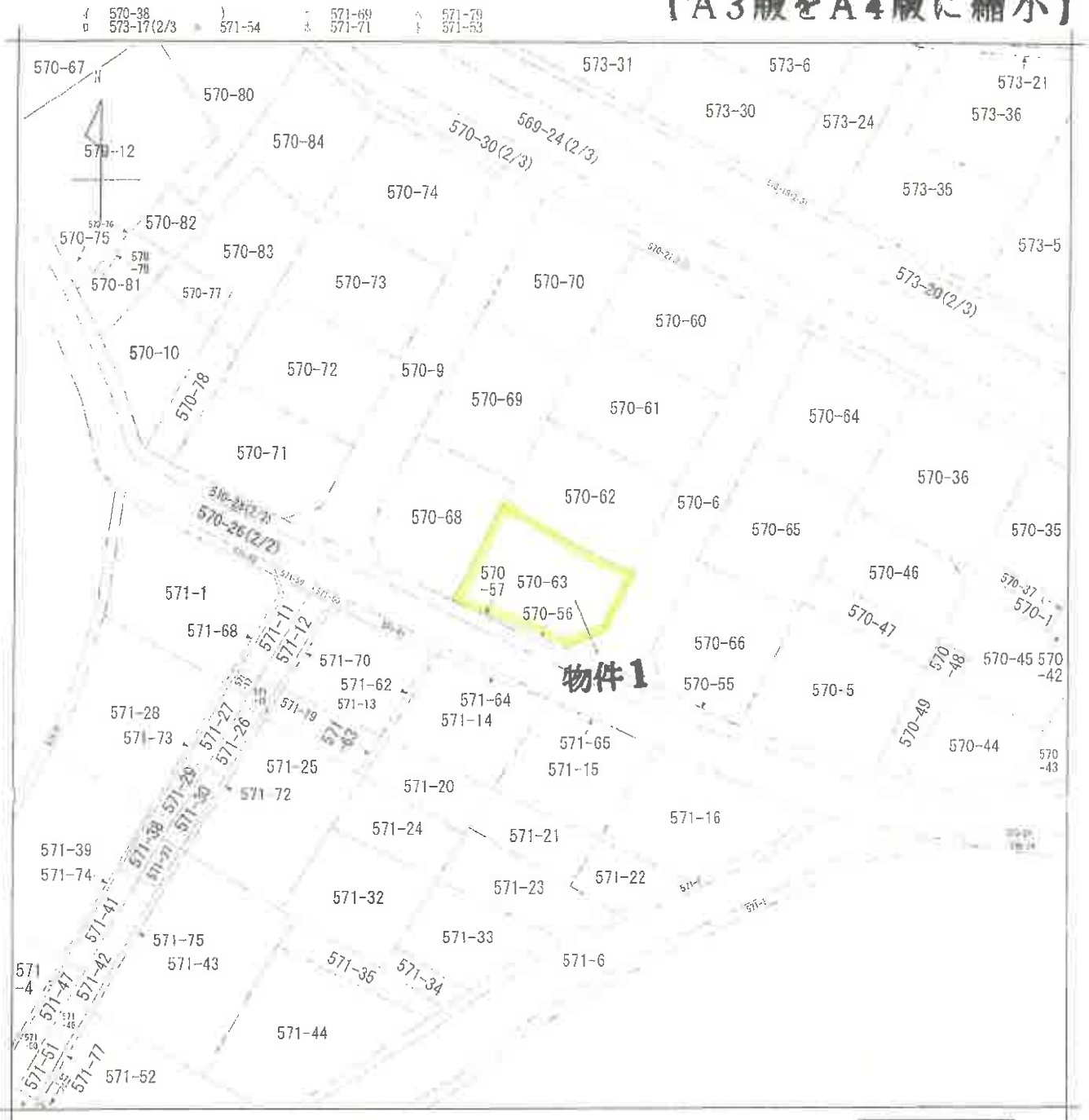
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年4月14日(火)	当庁	藤枝市役所課税課に対し、間取図請求 (郵券220円)
令和8年4月15日(水) 1 11:10-11:25 2 11:30-11:40 3 12:00-12:10	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (藤枝支局) 3 藤枝市役所	1 物件確認、写真撮影 2 隣接地の登記事項証明書、地積測量 図写し各交付申請 3 接面道路につき調査
令和8年4月16日(木)	当庁	A(債務者)に対し、現況調査期日通知 書を送付(郵券110円)
令和8年4月28日(火) 13:00-13:30	物件所在地	評価人同行、写真撮影、近隣住人から聴 取
令和8年4月30日(木)	当庁	A(債務者)に対し、現況調査期日再通 知書を送付(郵券110円)
令和8年5月14日(木) 1 10:00-11:00	1 物件所在地 2 当庁	1 評価人同行、立入調査、占有調査、写 真撮影 2 A(債務者)に対し、現況調査実施通 知書を送付(郵券110円)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和8年5月14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

(5枚目)

【A3版をA4版に縮小】



地番区域見出し
時ヶ谷

請 求 部 分	所 在 藤枝市時ヶ谷字五鬼免					地 番	570番63			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分		座標系 番号又は 記号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和44年7月5日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和45年3月7日		補 記 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。

(静岡地方方法務局藤枝支局管轄)

令和8年2月19日

静岡地方方法務局

地図整理番号：M20036

登記簿

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成6年12月6日

公用

0047177

地積測量図

地番
570-60ないし
570-66

土地の所在
藤枝市時ヶ谷字五鬼免

地番 ②570-60				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ	21.143	9.603		203.036229
ロ	21.143	9.747		206.080821
		倍	面積	409.117050
		面積	面積	204.5585250
		地積	地積	204

地番 ③570-61				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ	21.069	9.721		204.811749
ロ	21.069	9.698		204.327162
		倍	面積	409.138911
		面積	面積	204.5694555
		地積	地積	204

地番 ④570-62				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ	21.050	9.729		204.795450
ロ	21.050	9.706		204.311300
		倍	面積	409.106750
		面積	面積	204.5533750
		地積	地積	204

地番 ⑤570-63				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ	21.622	10.314		223.009308
ロ	21.622	6.390		138.164580
ハ	18.135	2.643		47.930805
		倍	面積	409.104693
		面積	面積	204.5523465
		地積	地積	204

静岡県土地家屋調査士会会章指定用紙

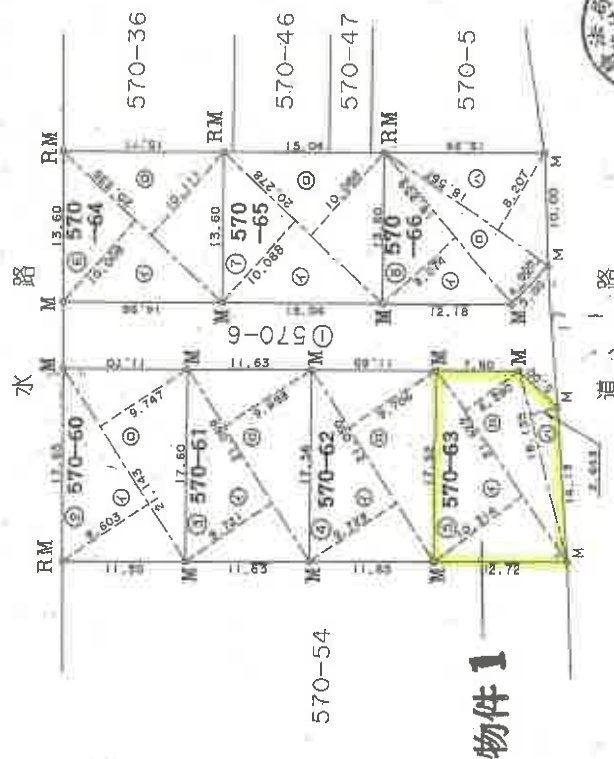
作製者

申請人

境界図略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測点, R.M...金属杭 (単位:m)

縮尺

500



【A3版をA4版に縮小】

(7 枚面)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月15日

静岡県地方税務局藤枝支局

登記官

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成7年7月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書画である。
(静岡地方方法務局麻枝支局管轄)

令和8年2月19日 静岡地方方法務局

登記官

(8 枚目)

建物図面図

570番63

家屋番号

麻枝市時ヶ谷字五鬼免570番地63

建物の所在

1832286 各階平面図

1 階



2 階

2 階



570-54

物件2

570-62

570-63

道路

物件1

道路



(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

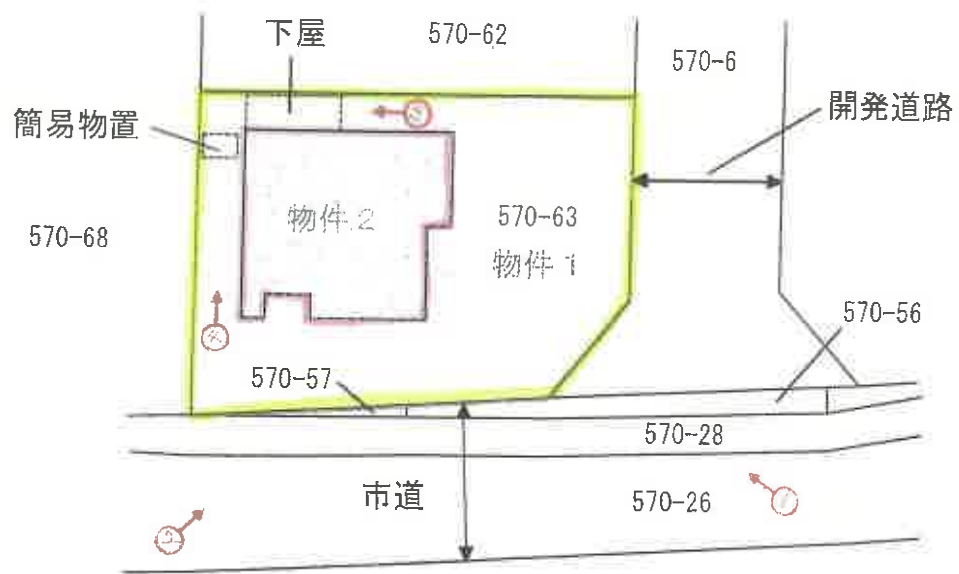
縮尺 1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会 員 指定用紙

地図登録番号：M20037

土地建物位置関係図（概略）

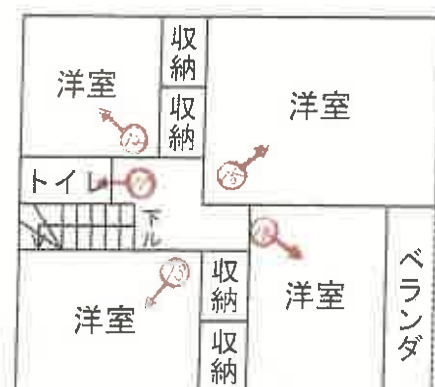


間 取 図

物件2



< 1 階 >



< 2 階 >

写真 1



写真 2



写真3

下屋



写真4 簡易物置



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



写真15



令和 8 年（又）第 13 号
令和 8 年 5 月 14 日 現地調査
令和 8 年 5 月 20 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 | 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 |
| | 地 番 | 5 7 0 番 6 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 藤枝市時ヶ谷字五鬼免 5 7 0 番地 6 3 |
| | 家屋 番号 | 5 7 0 番 6 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 6 . 0 8 平方メートル
2階 5 7 . 7 7 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 6 2 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 2 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2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	
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件2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）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「藤枝」駅の北方・直線距離約 3.6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅を主とする郊外の住宅地域である。周囲に山が見られ面的な広がり乏しく、生活利便性にやや劣る立地環境である。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし 埋蔵文化財包蔵地の指定あり（三沢遺跡） その他については特記事項参照
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	204.55 m ² ほぼ長方形 間口約 14m、奥行約 12.7m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 6.5m の舗装市道（建築基準法上の道路） 南東側幅員約 6m の舗装された開発道路（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 ガ 配 管 あり 下 水 道 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常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	・物件1の土地のすべてが土砂災害警戒区域に指定されており、概要は次のとおり。 現象名　：土石流 箇所番号：214-I-031 区域名　：畦勝沢 ・物件1の土地上に、下屋、簡易物置が存在する。 （建物配置図参照）
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成7年7月 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：3年程度
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス、じゅらく等 天 井：クロス、化粧ボード等 床：畳、フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 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：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	建築後の年数から普通程度と思料される。
建 物 の 利 用 状況	所有者が住居として占有使用している。 ※ 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	・関係人が不在であったため、建物の状況についての聴取はできなかったが、概ね経年劣化の状態にあるものと解される。

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（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	45,700	1.05	204.55	0.9	8,830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 藤枝ー15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$53,400 \text{ 円/㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/117 \approx 45,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし。

◇地 域 格 差：公示地は街路条件（幅員）に劣るが環境条件（周囲の状況、生活利便性）等に優る。

イ 個 別 格 差：画地条件（角地）等を考慮して査定した。

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	160,000	113.85	0.06	1,090,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $3 \text{ 年} \div (31 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \approx 0.06$

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	8,830,000	0.4	法定地上権	3,530,000

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 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	8,830,000	－ 3,530,000		0.9	0.55	2,620,000
2	1,090,000	＋ 3,530,000	－	0.9	0.55	2,290,000
一 括 価 格 (合 計)						4,910,000

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、土砂災害警戒区域の指定があること及び当該地域における近年の不動産需要等を考慮のうえ、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 (藤枝ー15)

所 在：藤枝市天王町1丁目100番7
「天王町1ー9ー4」

価 格：53,400円/㎡

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：218㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側4.5m市道

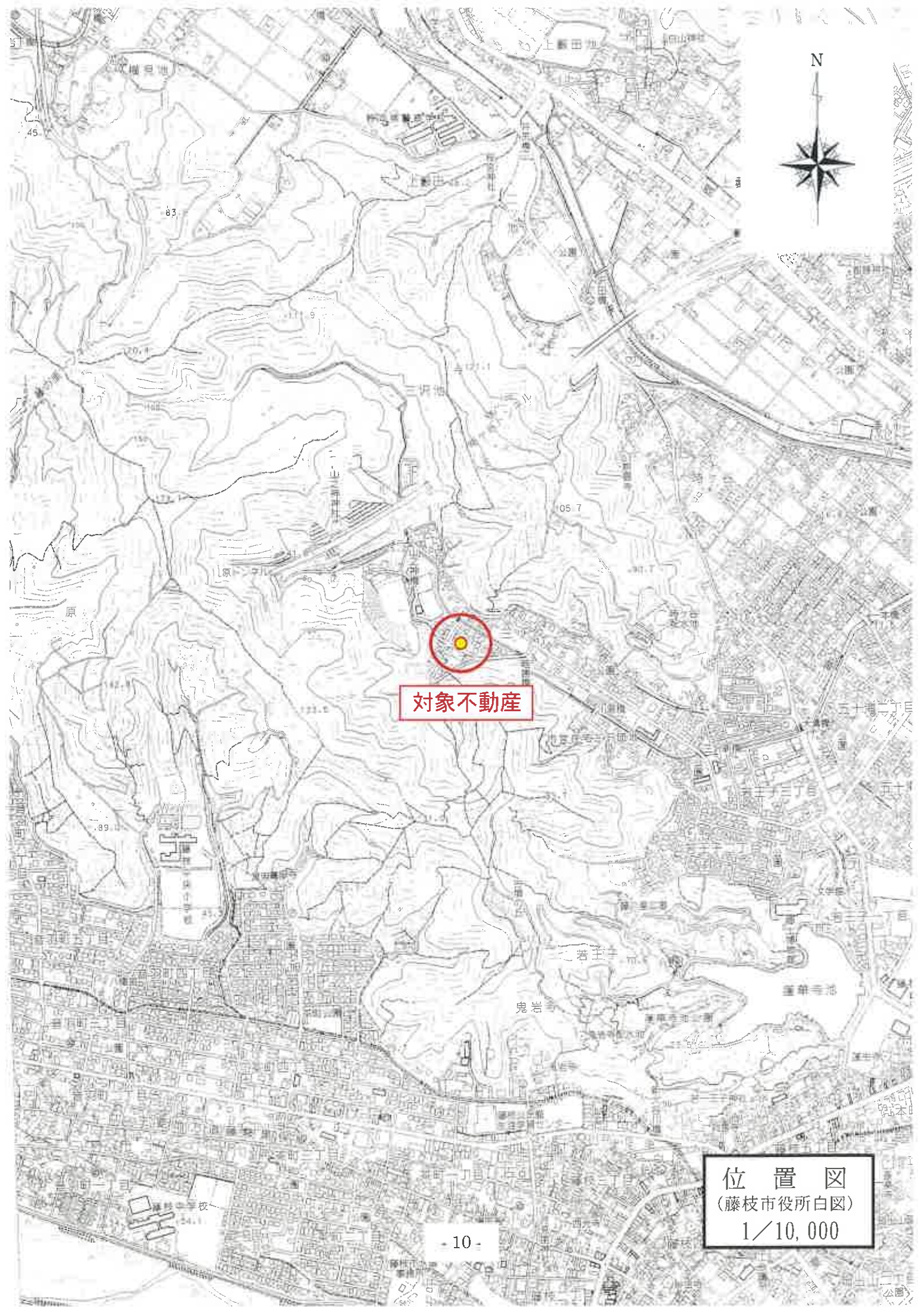
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかにアパート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



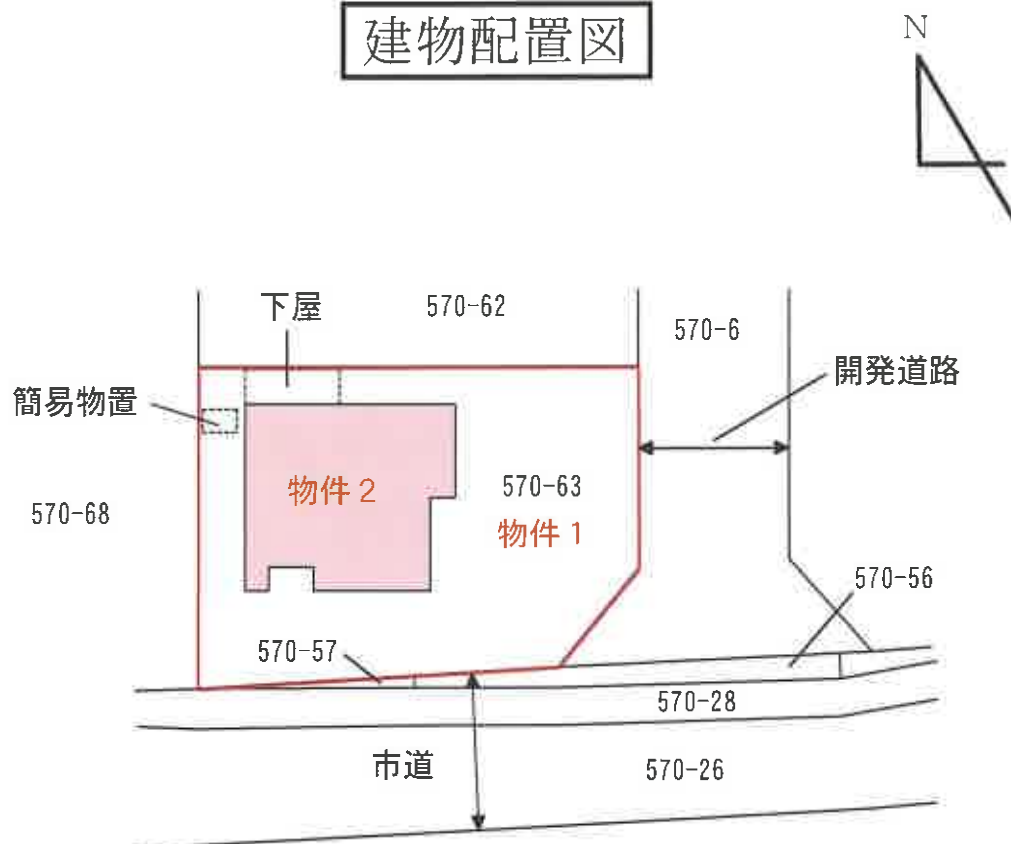
対象不動産

位置図
(藤枝市役所白図)
1/10,000

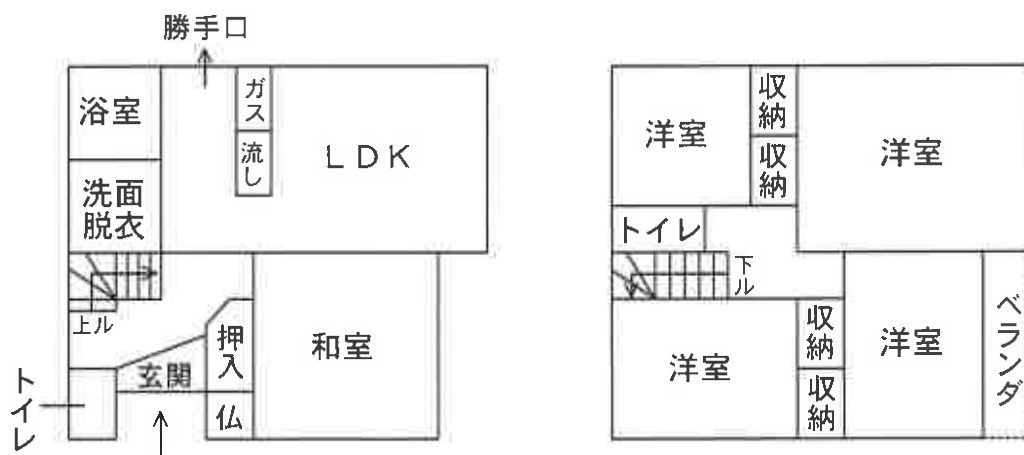


公 図 写
1 / 500

建物配置図



間取図



< 1 階 >

< 2 階 >