

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 6年 3月25日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午後 1時00分から 令和 6年 5月23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。
<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 6年 3月25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 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1303番1
宅地
339.33平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1303番2
宅地
40.73平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1303番3
宅地
18.65平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1304番2
宅地
42.23平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1305番2
宅地
51.59平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 静岡市清水区蒲原三丁目 1303番地1
家屋 番号 1303番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 78.25平方メートル
2階 69.97平方メートル

物 件 明 細 書

令和 5年12月 5日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として、ガレージ部分の内ガレージ下の南から2区画分を本件所有者が使用し、それ以外の区画を別紙占有者目録記載の各占有者が使用している。各占有者の占有権原は買受人に対抗できない。

ガレージ以外の部分及び上記ガレージ部分の内ガレージ下の南から2区画分を、本件所有者が占有している。

【物件番号2～5】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1303番1
宅地
339.33平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1303番2
宅地
40.73平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1303番3
宅地
18.65平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1304番2
宅地
42.23平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1305番2
宅地
51.59平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 静岡市清水区蒲原三丁目 1303番地1

家屋 番号 1303番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 78.25平方メートル
2階 69.97平方メートル

占有者目録

- | | | |
|---|------|---------------------|
| 1 | 占有範囲 | ガレージ下の北から1区画目及び5区画目 |
| | 占有者 | 府中屋 |
| 2 | 占有範囲 | ガレージ下の北から2区画目及び3区画目 |
| | 占有者 | 宇佐美歯科医院 |
| 3 | 占有範囲 | ガレージ下の北から4区画目 |
| | 占有者 | D |
| 4 | 占有範囲 | ガレージ下の南から3区画目 |
| | 占有者 | E |

令和5年（ケ）第42号

令和5年10月10日受理

令和5年11月27日提出

現況調査報告書

(物件1～6)

静岡地方裁判所

執行官 谷津幸則

(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 | 静岡市清水区蒲原三丁目 |
| | 地 番 | 1303番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 339.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区蒲原三丁目 |
| | 地 番 | 1303番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 40.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区蒲原三丁目 |
| | 地 番 | 1303番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.65平方メートル |
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区蒲原三丁目 |
| | 地 番 | 1304番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 42.23平方メートル |
| 5 | 所 在 | 静岡市清水区蒲原三丁目 |
| | 地 番 | 1305番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 51.59平方メートル |

(1枚目)

物 件 目 録

6 所 在 静岡市清水区蒲原三丁目 1303番地1
家屋 番号 1303番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 78.25平方メートル
2階 69.97平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡市清水区蒲原3丁目19番26号
土地	物件1～5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～5) <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 <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地・建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者Aが、物件1の土地の南側部分上に下記建物を所有するとともに、物件2～5の土地を同建物の敷地として占有している。 <input checked="" 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 <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	「その他の事項」に記載のとおり
建物	物件6
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある - <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 <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 <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	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
1	■ガレージ下の北から 1区画目と5区画目	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成元年以前	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 12,000円 (2台分)	<input type="checkbox"/> 頭契約 ・1台目の占有開始時は35年以上前、2台目は二、三年前から占有開始。 ・期間の定めなし。 ・敷金・保証金なし	
	府中屋	自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			
1	■ガレージ下の北から 2区画目と3区画目	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成5年以降	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 12,000円 (2台分)	<input type="checkbox"/> 頭契約。 ・占有開始時は約20年から30年前。 ・期間の定めなし。 ・敷金・保証金は記録が残っていないが、ないと思われる。	
	宇佐美歯科医院	自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			
1	■ガレージ下の北から 4区画目	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	平成二十六、七 年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 6,000円	<input type="checkbox"/> 頭契約 ・占有開始時は七、八年前。 ・期間の定めなし ・敷金・保証金なし	
	D	自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			
1	■ガレージ下の南から 3区画目	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	昭和50年代	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	■月 □年 6,000円	<input type="checkbox"/> 頭契約 ・占有開始時は40年以上前 ・期間の定めなし ・敷金・保証金なし	
	E	自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			
1	■ガレージ下の南から 2区画分	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円	<input type="checkbox"/> 頭契約 ・所有者Aが駐車場として占有	
	A	自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	□月 □年 円		
		自 . . 至 . .				<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

- 1 物件1の土地は、その北西側を幅員約6.8mの舗装市道山手線（建築基準法42条1項1号道路）に接面している。物件2～5の土地は、その南東側を幅員約1.3～2.7mの舗装市道西町イカリマ北道線（建築基準法42条2項道路）に接面している。
- 2 物件2～5の土地は、一時期第三者に賃貸していたことがあるが、現在の形状や関係人の陳述から、物件1の土地の建物敷地部分と物件2～5の土地は一体利用されていると認定した。
- 3 物件1の土地上にガレージが、物件5の土地上に電柱が、それぞれ存在する。
- 4 物件1の土地のうち、ガレージ部分の一部は駐車場として近隣住民等に賃貸している。関係人の陳述その他の状況から、ガレージ部分の占有状況は4枚目のとおり認定した。
- 5 物件6の建物の2階部分は、西側物置部分の天井がなく、全体的に内装が未了の状態である（写真8参照）。
- 6 物件6の建物の不具合としては、「関係人の陳述等」記載のほか、クロスの剥がれや床がたわむ箇所があった。
- 7 本物件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(要旨)等
■B (債務者)	<p>1 私は所有者Aの弟です。Aは入院中で、面談することはできません。</p> <p>2 物件6の建物は、Aが住居として使用しています。同物件を第三者に貸していることはありません。</p> <p>3 物件1の土地上のガレージは、物件6の建物を建てた直後に設置したものです。物件5の土地には電柱がありますが、敷地料等についての詳細は分かりません。</p> <p>4 物件1の土地のガレージ部分は、近隣住民等に貸しています。府中屋に2区画、宇佐美歯科医院に2区画、Dに1区画、Eに1区画を貸しているようで、契約書は交わしていないと思います。これ以上のことは分かりません。</p> <p>5 物件2～5の土地は、以前は第三者に貸していたこともありますが、現在はAが使用しています。</p> <p>6 物件1～6の土地と隣地との境界は確定しています。</p> <p>7 物件6の建物では、以前インコを飼っていたことがあります。屋内で自由に飛ばせていたため、2階南側洋室の床などが汚れています。</p> <p>8 物件6の建物の2階部分は、内装が未完成のままです。</p>
■宇佐美歯科医院担当者	<p>1 二、三十年前から物件1の土地の駐車場のうち、北から2区画目と3区画目を借りています。契約書はなく、期間の定めもありません。賃料は、1台分月額6000円で、合計月額1万2000円です。敷金・保証金は、記録が残っていないのですが、なかったと思います。</p>
■府中屋店員	<p>1 物件1の土地の駐車場のうち、北から1区画目と5区画目を借りています。1台目を借り始めたのは昭和のころで、2台目は二、三年前から借り始めました。契約書・期間の定め・敷金等はありません。賃料は2台分で月額1万2000円です。支払期限等の定めも特になく、12月分までを手渡しで支払済みです。</p>
■D	<p>1 七、八年前から物件1の土地の駐車場のうち、北から4区画目を借りています。契約書・期間の定め・敷金等はありません。賃料は月額6000円です。支払期限等の定めも特になく、11月分までを手渡しで支払済みです。</p>
■E	<p>1 40年以上前から物件1の土地の駐車場のうち、南から3区画目を借りています。契約書・期間の定め・敷金等はありません。賃料は月額6000円です。支払期限等の定めも特になく、12月分までを手渡しで支払済みです。</p> <p>2 物件1の駐車場のうち、南から2区画分はAが使用しています。</p>
■A (債務者兼所有者)	<p>1 物件6の建物とその敷地部分、物件2～5の土地は、私が住居及びその敷地として使用しています。</p> <p>2 物件1の土地のガレージ部分は、府中屋、宇佐美歯科医院、D、Eに駐車場として賃貸しています。契約書はありません。賃料は決まっていますが、支払時期等の定めはなく、適宜のタイミングで手渡しで支払ってもらっています。駐車場の南から2区画分は、私が占有していますが、現在は車を置いていません。</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

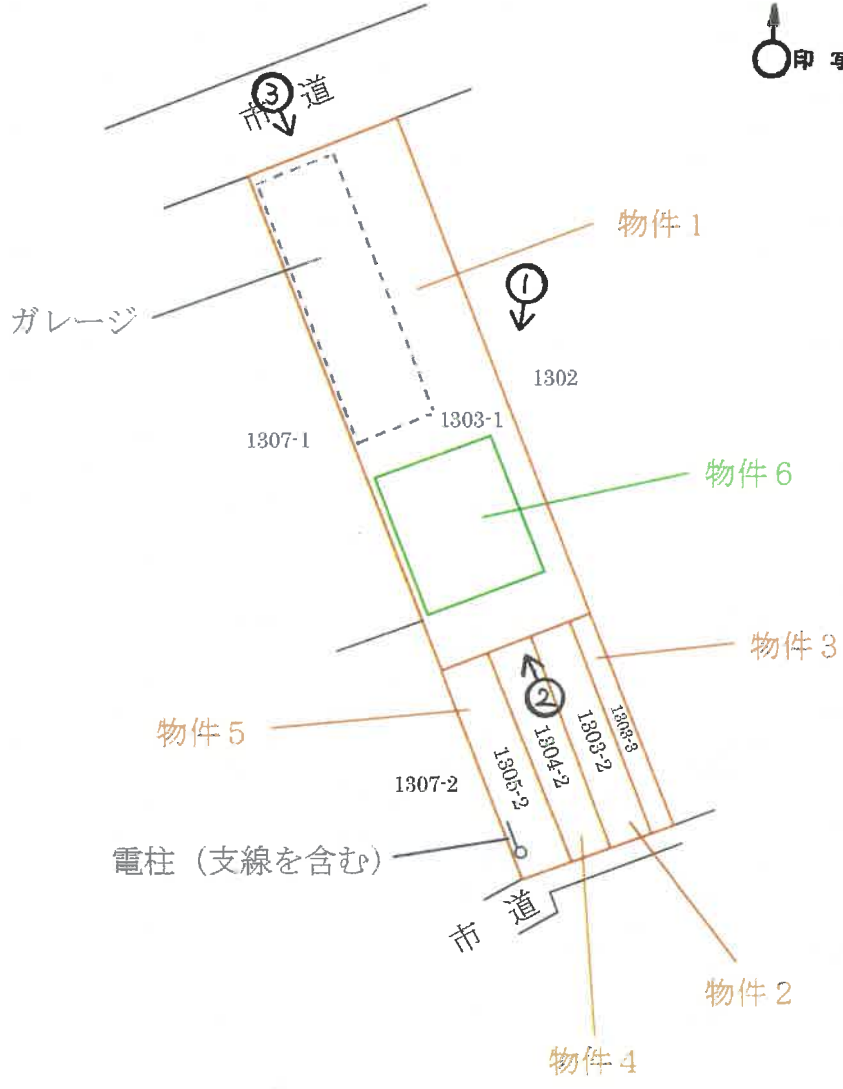
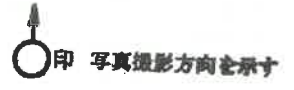
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月10日(火) :-:	執行官室	静岡市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
5年10月11日(水) 11:45-11:55	静岡市役所 建築指導課	接道関係調査(南面道路の2項道路該当調査)
5年10月11日(水) 15:50-15:52	静岡地方法務局	件外土地(1302外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領
5年10月13日(金) 14:50-15:05	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
5年11月 7日(火) ①13:50-14:10 ②14:45-15:20	物件所在地	債務者B(所有者Aの弟)と面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
5年11月 8日(水) 13:50-14:00	執行官室	宇佐美歯科医院から電話聴取
5年11月16日(木) 15:30-15:45	執行官室	府中屋から電話聴取
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

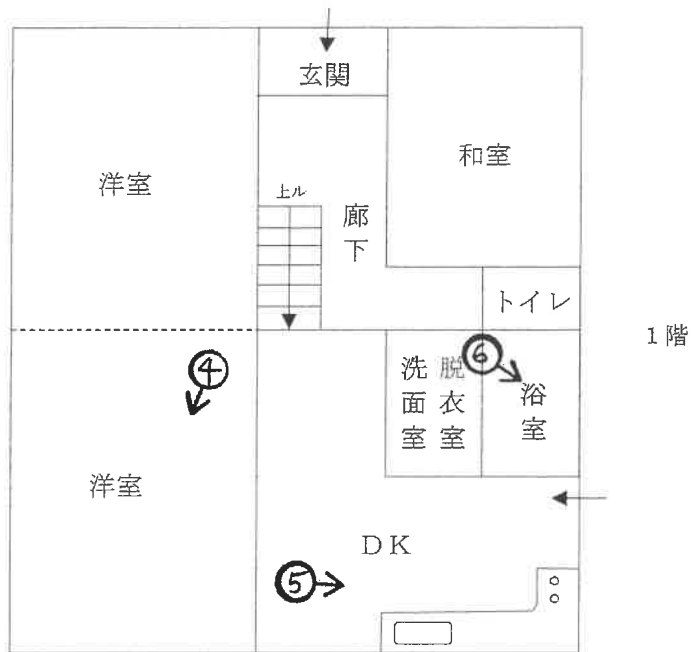
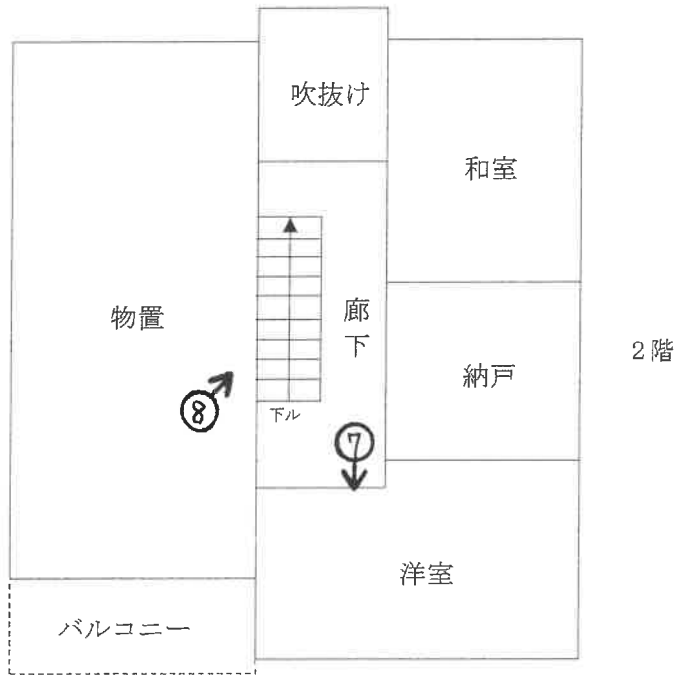
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月21日(火) ①14:50-15:00 ②16:00-16:10	執行官室	① Dから電話聴取 ② Eから電話聴取
5年11月22日(水) 14:45-14:55	執行官室	所有者Aから電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

土地・建物配置図





間取図



写真1



写真2



(11 枚目)

写真3



写真4



(12枚目)

写真5



写真6



写真7



写真8



(14 枚目)

令和 5年(ケ)第 42号
令和 5年11月 7日 現地調査
令和 5年11月28日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1～物件6)

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1303番1
宅地
339.33平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1303番2
宅地
40.73平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1303番3
宅地
18.65平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1304番2
宅地
42.23平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原三丁目
1305番2
宅地
51.59平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在	静岡市清水区蒲原三丁目 1303番地1
家屋 番号	1303番1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 78.25平方メートル 2階 69.97平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 1 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 7 8 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 4 6 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 2 1 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 4 7 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 5 7 0, 0 0 0 円
物件6 (建物)	金 2, 6 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の土地の内訳価格は物件6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6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	特記事項記載のとおり
2	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
5	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
6	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特 記 事 項		
<p>・物件1～5の土地は一体一画地をなし、地上に物件6の建物が存する。</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1～5）

位置・交通	J R 東海道本線「新蒲原」駅の西方・直線距離約 500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主に、医院、店舗、駐車場等も混在する旧街道沿いの既成住宅地域	
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種住居地域 80% 200% 無 高度地区 最高限3種(19m) 蒲原中部地区計画
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 : 339.33 m ² 、物件2 : 40.73 m ² 、 物件3 : 18.65 m ² 、物件4 : 42.23 m ² 、 物件5 : 51.59 m ² 、合計 : 492.53 m ² 長方形 間口約 10.5m、奥行約 50m 敷地の北側が南側よりも約 0.7m 高い二段地 路面とほぼ等高の二方路地 特になし
接面道路の状況	北西側幅員約 6.8m の舗装市道（建築基準法上の道路） 南東側幅員約 1.3m～2.7m の舗装市道（建築基準法上の 2 項道路）※特記事項参照	
土地の利用状況	現況利用・・・物件6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・・・電柱（支線を含む）が存する。ガレージが設置されている。※特記事項参照	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 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、通常のコスト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	<p>物件1～5の土地は一体一画地をなし、地上に物件6の建物が存する。</p> <p>南東側市道の幅員は1.8m未満の部分もあるが、当該市道全体を2項道路として扱う（路線2項）とされており、建築基準法上の道路として扱うとのことであった。したがって、物件2～物件5についてはセットバックを要する土地である。 詳細は静岡市建築指導課で確認されたい。</p> <p>ガレージは駐車場として近隣住民等に賃貸されている。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）：昭和53年12月 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：ほぼ了している。
仕 様	構造：木造2階建 屋根：瓦 外壁：モルタル等 内壁：クロス 化粧ボード じゅらく壁等 天井：化粧ボード 敷目板等 床：畳 フローリング クッションフロア カーペット敷 等 設備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：特になし
床面積 （現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 1階：78.25 m ² 、2階：69.97 m ² 、延：148.22 m ²
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	劣る 2階は西側物置部分の天井がないほか、全体的に内装が未了の 状態である。
保守管理の状態	やや劣る 壁紙の剥がれや床が軋む箇所が複数見られるなど、経年相応の 汚損、破損等が見られる。
建物の利用状況	所有者が住居として使用している。 ※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	かつて室内でインコを飼っていたとのことである。

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1～5（土地）

物件1～5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	48,700	0.70	339.33	0.85	9,830,000
2	48,700	0.70	40.73	0.85	1,180,000
3	48,700	0.70	18.65	0.85	540,000
4	48,700	0.70	42.23	0.85	1,220,000
5	48,700	0.70	51.59	0.85	1,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 静岡清水5-9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

57,600 円/㎡ × 99.0/100 × 100/100 × 100/117 ≒ 48,700 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、連続性）、交通接近条件（諸施設）、環境条件（利用状況）
行政的條件（用途地域）等を考慮して査定した。

イ 個別格差：画地条件（規模・間口奥行の関係・高低差・二方路地・セットバック等）、
環境条件（周辺環境）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 6 (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
6	132,000	148.22	0.03	590,000

ウ 本件建物は、建築当初から既に約 45 年を経過しており、ほぼ経済的残存耐用年数は了しているため、市場性を勘案のうえ、現価率を 3%と判断した。

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	9,830,000	0.3	法定地上権	2,950,000
2	1,180,000	0.3	法定地上権	350,000
3	540,000	0.3	法定地上権	160,000
4	1,220,000	0.3	法定地上権	370,000
5	1,490,000	0.3	法定地上権	450,000
一 括 価 格 (合 計)				4,280,000

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 30%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	9,830,000	－ 2,950,000	—	—	0.55	3,780,000
2	1,180,000	－ 350,000	—	—	0.55	460,000
3	540,000	－ 160,000	—	—	0.55	210,000
4	1,220,000	－ 370,000	—	—	0.55	470,000
5	1,490,000	－ 450,000	—	—	0.55	570,000
6	590,000	＋ 4,280,000	—	—	0.55	2,680,000
一 括 価 格 (合 計)						8,170,000

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

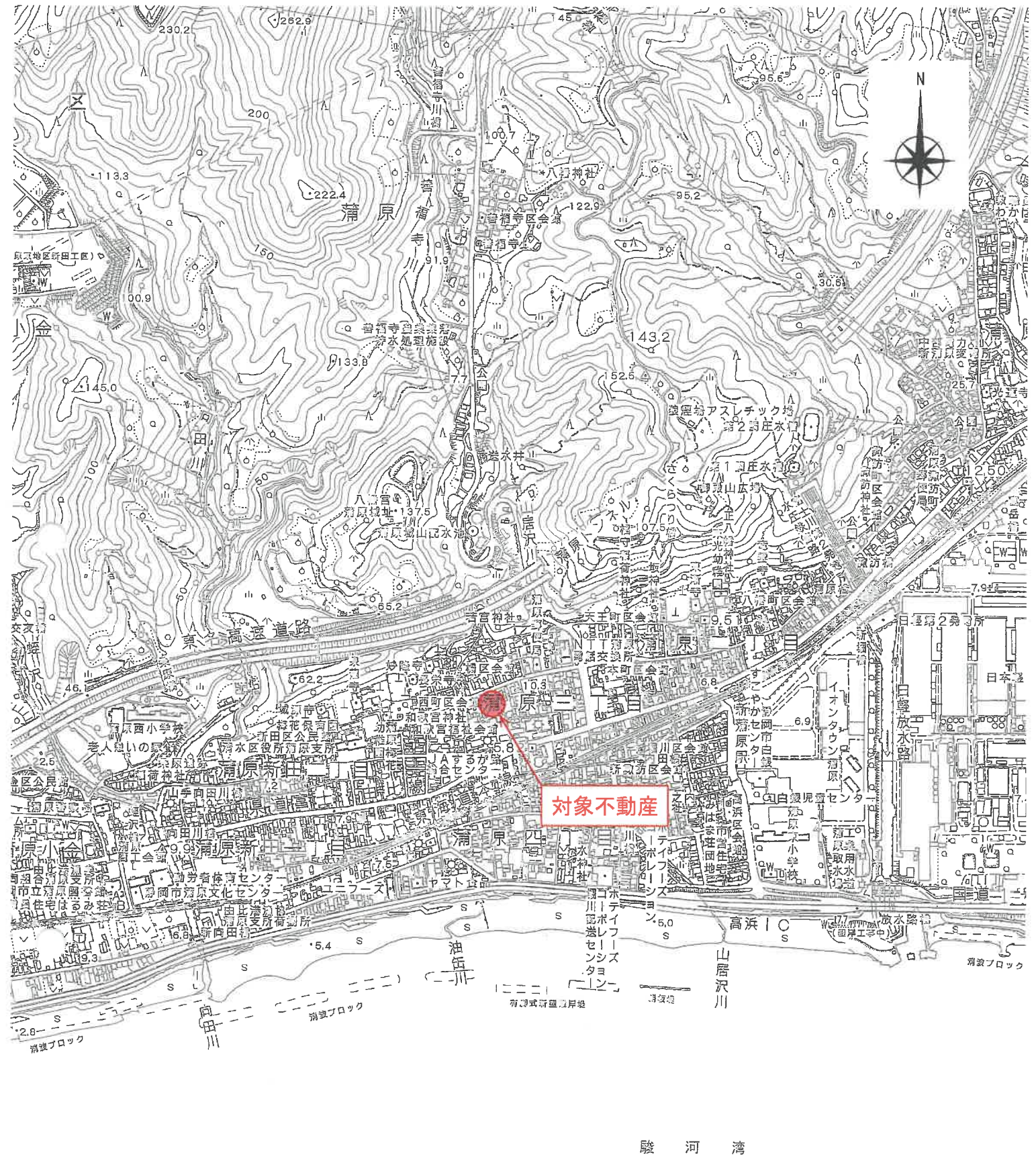
1 地価公示価格（静岡清水5-9）

所 在：静岡市清水区蒲原3丁目1566番5「蒲原3-5-18」
価 格：57,600円/㎡
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：292㎡
供給処理施設：水道・ガス
接 面 街 路：北側12m県道
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
地域の概要：低層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域

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



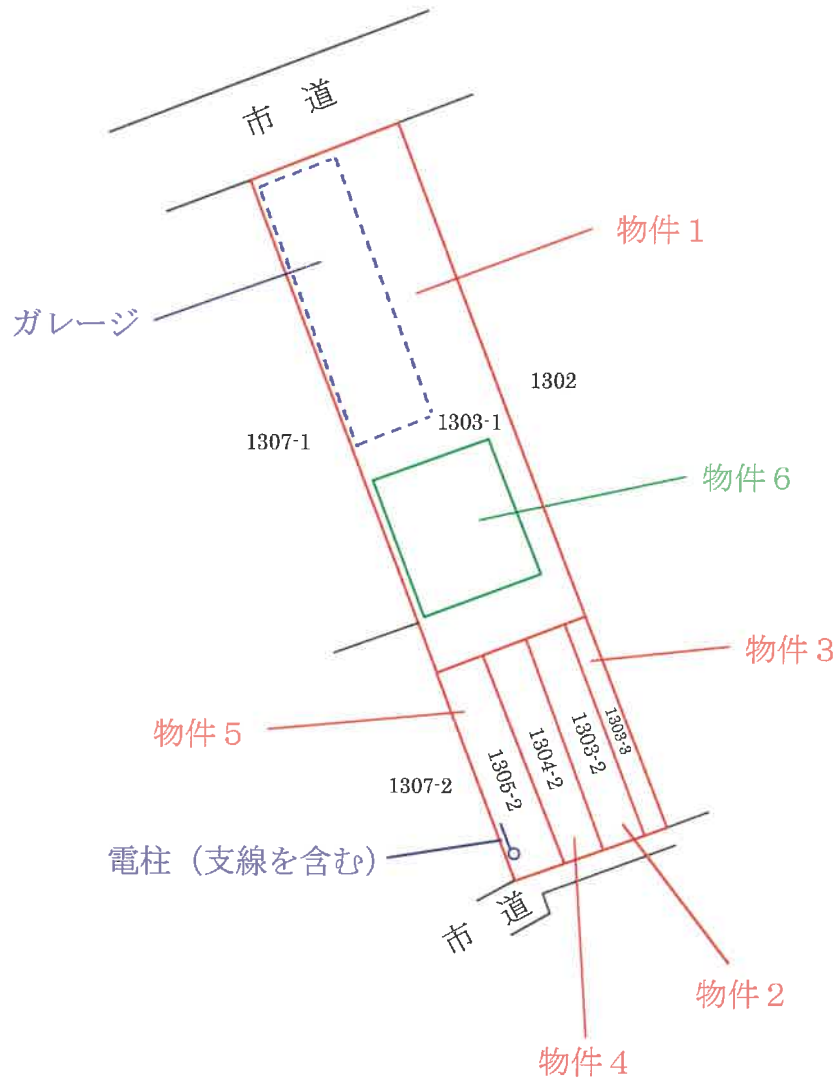
駿 河 湾

位置図
 (静岡市役所白図)
 1/10,000

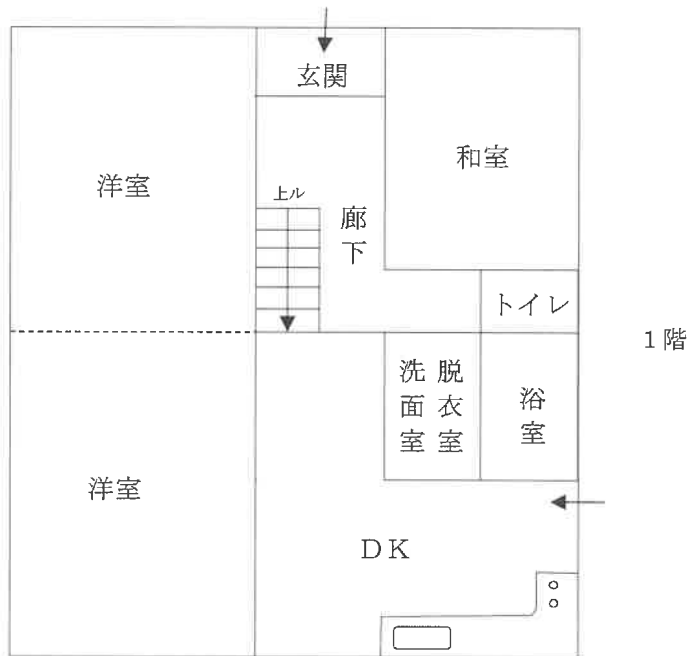
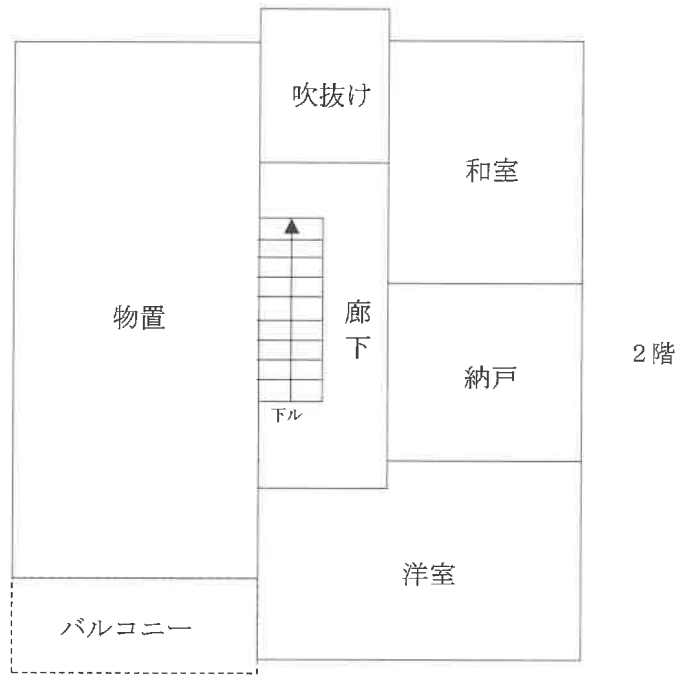


地番区域

公 図 写
1 / 600



建物配置図



間取図