

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) |
| 13～15 | 2,240,000 1,792,000 | 一括 | 448,000 | 33,364 | 7,148 |
| 13 | 250,000 | | | | |
| 14 | 1,120,000 | | | | |
| 15 | 870,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 13 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番1 宅地 11.04平方メートル |
| 14 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番2 宅地 49.58平方メートル |
| 15 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番9 宅地 38.54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13～15】

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13～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13～15】

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13～15】

本件物件番号13及び14の土地の間に、売却対象外の土地（地番1575番11）が介在している。

本件物件番号13～15の土地は、上記売却対象外の土地と一体利用されている。本件物件番号13及び14の土地と上記売却対象外の土地との境界が不明確である。

【物件番号13、14】

隣地（地番1574番8）との境界が不明確である。

《 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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 13 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番1 宅地 11.04平方メートル |
| 14 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番2 宅地 49.58平方メートル |
| 15 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番9 宅地 38.54平方メートル |

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13～15)

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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 13 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番1 宅地 11.04平方メートル |
| 14 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番2 宅地 49.58平方メートル |
| 15 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番9 宅地 38.54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6番4号付近 |
| 土地 | 物件13～15 |
| 現況地目 | ■宅地(物件13～15) □農地(物件) □雑種地(物件) □山林 (物件) □ □ |
| 形状 | ■公図拡大図のとおり □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 □ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者株式会社ドゥー・システム □その他の者 □上記の者が本土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ■上記の者が更地の状態で占有している。 □上記の者が農地(田)として耕作し占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □ |
| その他の事項 | 1 物件13の土地は、その北側を幅員約9.6mの県道富士由比線(建築基準法上の道路)に接面している。 2 物件13の土地と物件14の土地の間に、売却対象外の土地(地番1575-11、株式会社ドゥー・システム所有)が存在する。同土地間の境界は判然としない。 3 物件13、14の土地と東側隣地(地番1574-8、F所有)との境界も判然としない。Bによれば、境界線に争いがあるとのことだが、現在、同紛争は放置された状態である。 4 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、評価書を参照されたい。 |
| 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

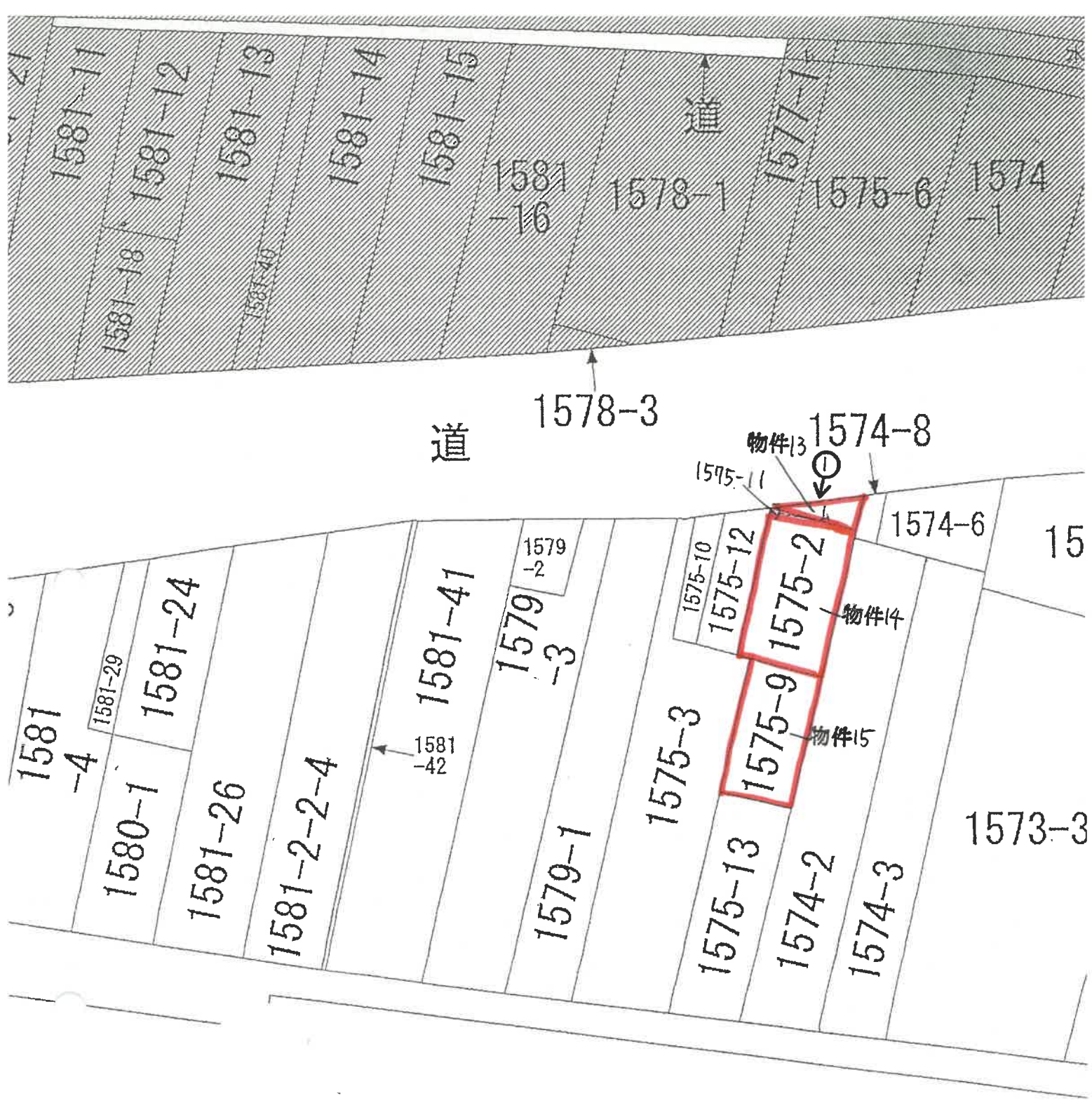
関係人の陳述等

| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容(要旨)等 |
|-------------------|---|
| ■B (所有者会社代表者) | <p>1 本物件は、所有者会社が空き地の状態で占有しています。 本物件を第三者が使用していることはありません。</p> <p>2 本物件と1575番11の土地は一体となっています。</p> <p>3 物件13、14の土地と東側隣地である1574番8の土地との境界は不調のまま定まっていません。私は、物件13～15の土地とF所有である1574番2、同番8の両土地の境界線は一直線でなければおかしいと主張しているのですが、Fは1574番8の土地との境界線は西側に折れる旨主張しています。現在は不調のまま放ってある状態です。</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11日(水) 15:54-15:56 | 静岡地方法務局 | 件外土地(1574-8外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・備付けなし |
| 5年10月13日(金) 15:05-15:15 | 物件所在地 | 物件特定 写真撮影 |
| 5年11月 7日(火) 14:10-14:30 | 債務者Aの居宅 | 所有者会社代表者と面談 評価人同行 |
| 5年11月 7日(火) 15:20-15:30 | 物件所在地 | 形状等調査 写真撮影 評価人同行 |
| 5年 月 日 () :-: | | |
| 年 月 日 () :-: | | |
| 年 月 日 () :-: | | |
| (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 を立ち合わせ、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



公図拡大図



(5枚目)

写真1



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13～物件15)

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹印

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 13 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番1 宅地 11.04平方メートル |
| 14 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番2 宅地 49.58平方メートル |
| 15 | 所 地 地 地 | 在 番 目 積 | 静岡市清水区蒲原三丁目 1575番9 宅地 38.54平方メートル |

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|-----------|---------------|
| 金 | 2,240,000 円 |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件13 (土地) | 金 250,000 円 |
| 物件14 (土地) | 金 1,120,000 円 |
| 物件15 (土地) | 金 870,000 円 |

- 1 一括価格は、物件13、14、15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、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 3 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 1 4 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 1 5 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 特 記 事 項 | | |
| <ul style="list-style-type: none">・物件13、物件14、物件15の各筆の境界は判然としない。・物件13、14と東側隣地（1574-8）との境界は判然としない。・物件13と物件14の間にわずかに目的外土地1575番11が介在している。 | | |

※ 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13、14、15）

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | J R 東海道本線「新蒲原」駅の西方・直線距離約 490m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 低層店舗、店舗兼住宅のほか一般住宅も多く見られる県道富士由比線沿いの近隣商業地域 | |
| 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 近隣商業地域 80% 200% 無 高度地区 最高限 4 種 (22m) |
| 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 3 : 11.04 m ² 、物件 1 4 : 49.58 m ² 、 物件 1 5 : 38.54 m ² 合計 : 99.16 m ² 不整形 ※下記特記事項参照 間口約 6m、奥行約 17.5m 概ね平坦地 路面とほぼ等高 敷地北東側と東側隣地 1574-8 との間付近に 街灯が 1 本建っているが敷地の内側か外側かは判然としない。 |
| 接面道路の状況 | 北西側幅員約 9.6mの舗装県道（建築基準法上の道路） | |
| 土地の利用状況 | 現況利用・・・未利用の空地である。 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 | <ul style="list-style-type: none">・ 物件13、物件14、物件15の各筆の境界は判然としない。また、物件13、14と東側隣地（1574-8）との境界も判然としない。 ・ 物件13と物件14の間には以下の目的外土地がわずかに介在しており、この筆の存在により、本件対象地の形状は不整形となる。 目的外土地：蒲原三丁目 1575 番 11 宅地 0.59 m ² (所有者 株式会社ドゥー・システム) |
|------|---|

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準ずる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件13、14、15（土地）

物件13、14、15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/m ²) ア | 個別 格差 イ | 地積 (m ²) ウ | 建付 減価 エ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ = オ |
|----------|------------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|-----------------------------|
| 13 | 57,000 | 0.80 | 11.04 | — | 500,000 |
| 14 | 57,000 | 0.80 | 49.58 | — | 2,260,000 |
| 15 | 57,000 | 0.80 | 38.54 | — | 1,760,000 |

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

$$57,600 \text{ 円/m}^2 \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 57,000 \text{ 円/m}^2$$

◇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：地域格差なし。

イ 個別格差：街路条件（幅員）、環境条件（供給処理施設、周辺環境）、画地条件（規模・形状）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) (1①オ) ア | 土地利用権等 割合の控除 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 3 | 500,000 | — | — | 0.9 | 0.55 | 250,000 |
| 1 4 | 2,260,000 | — | — | 0.9 | 0.55 | 1,120,000 |
| 1 5 | 1,760,000 | — | — | 0.9 | 0.55 | 870,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 2,240,000 |

イ 土地利用権等割合の控除：不要

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：東側隣地との境界がやや判然としないほか、目的外土地が存在することにより本物件の一体的な有効利用が阻害されることを考慮して、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

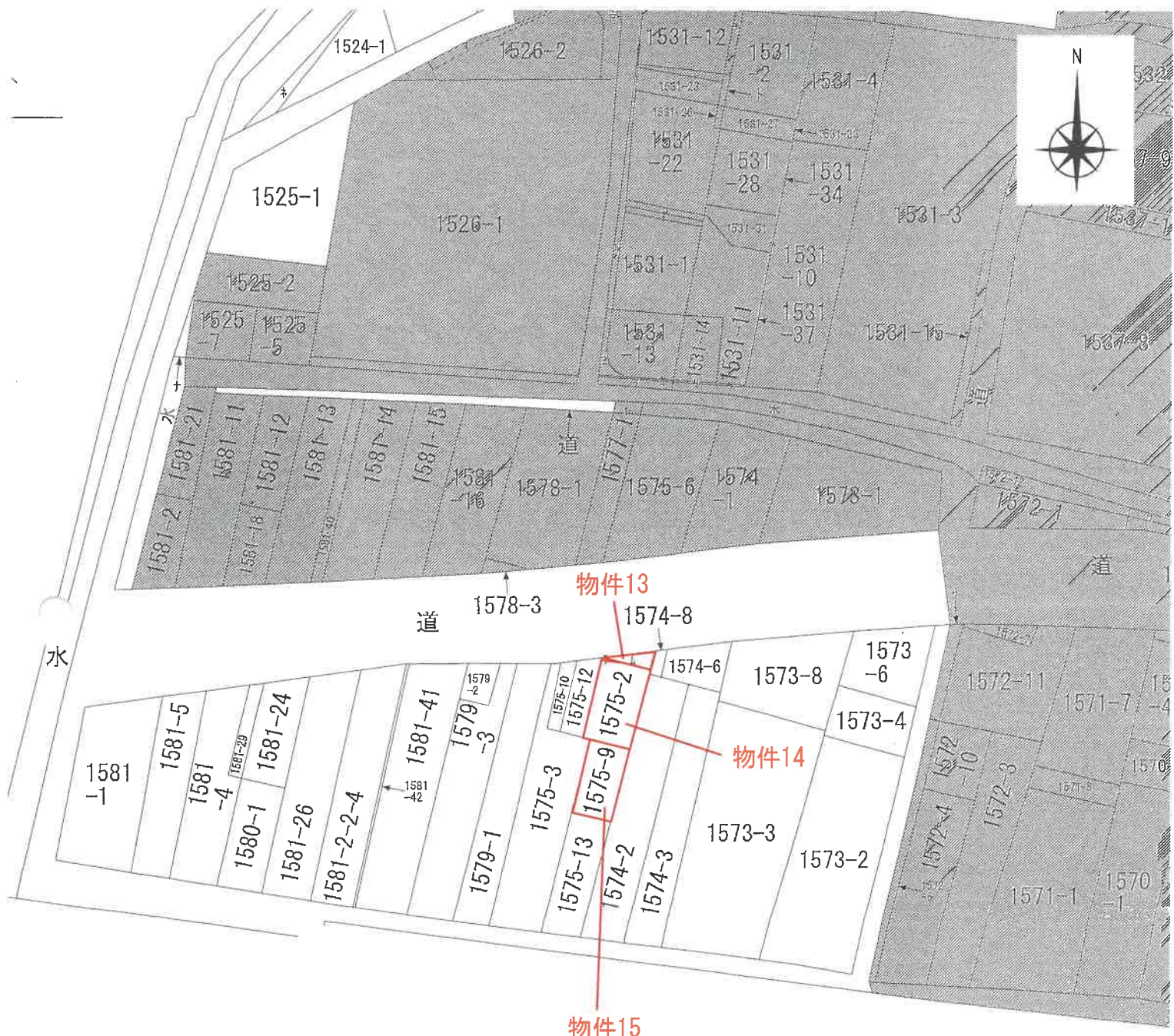
- 1 位置図
- 2 公図写

以上



駿 河 湾

位置図
 (静岡市役所白図)
 1/10,000



この部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し

蒲原

写 図 公
1/600

在 静岡市清水区蒲原三丁目

地 番 1575番1