

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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原字向島
5335番41
雑種地
13平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原字向島
5335番44
雑種地
52平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原字向島
5335番45
雑種地
67平方メートル |
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原字向島
5335番47
雑種地
87平方メートル |
| 11 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原字向島
5335番55
雑種地
15平方メートル |

物 件 目 録

12 所 在 静岡市清水区蒲原字向島
地 番 5335番56
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年 1月10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7～12】

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7～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7～12】

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7～12】

売却対象外の土地（地番5335番7，地番5335番10，地番5335番40，地番5335番53，地番5335番50，地番5335番35，地番5335番54，地番5335番51，地番5335番15，地番5335番16，地番5335番5，地番5335番52，地番5285番17，地番5285番18，地番5285番46，地番5285番45，地番5285番19，地番5285番48，地番5285番47）と一体利用されている。

上記各売却対象外の土地の内隣地となる土地（地番5335番7，地番5335番10，地番5335番53，地番5335番50，地番5335番51，地番5335番16，地番5335番5，地番5335番52，地番5285番17，地番5285番18，地番5285番46，地番5285番45）との境界が不明確である。

【物件番号7～9，11】

賃借権設定仮登記は、本執行手続では抹消しない。

《 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

- | | | | |
|-----|---|---|---------------|
| 7 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原字向島 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 5 番 4 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原字向島 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 5 番 4 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 2 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原字向島 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 5 番 4 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 7 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原字向島 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 5 番 4 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 7 平方メートル |
| 1 1 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原字向島 |
| | 地 | 番 | 5 3 3 5 番 5 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 5 平方メートル |

物 件 目 録

12	所	在	静岡市清水区蒲原字向島
	地	番	5335番56
	地	目	雑種地
	地	積	12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7～12)

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

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| 7 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原字向島 |
| | 地 | 番 | 5335番41 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 13平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原字向島 |
| | 地 | 番 | 5335番44 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 52平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原字向島 |
| | 地 | 番 | 5335番45 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 67平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原字向島 |
| | 地 | 番 | 5335番47 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 87平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 静岡市清水区蒲原字向島 |
| | 地 | 番 | 5335番55 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 15平方メートル |

(1枚目)

物 件 目 録

12	所 在	静岡市清水区蒲原字向島
	地 番	5335番56
	地 目	雑種地
	地 積	12平方メートル

その他の事項

- 1 本件各土地は、周辺土地（5285-17外、別紙公図写しの青色で囲った部分、所有者はいずれもC）と一体となっている。本件各土地と周辺土地との境界は判然としない。
- 2 周辺土地の一部につき、Bとネオス株式会社との間に自動販売機設置に関する契約がなされている。自動販売機は主に5335-5の土地上に設置されているが、物件10の土地上に跨在している可能性がある。
- 3 物件9、10の各土地は、その北側を幅員約7mの舗装市道向島3号線（建築基準法上の道路、地番5335-4、6の各土地はいずれも建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路）に、それぞれ接面している。
- 4 物件7～9、11の土地には、最先の賃借権仮登記（物件7につき平成11年12月10日付、物件8、9、11につき平成12年8月24日付、権利者はいずれも株式会社一光）がなされているが、存続期間の満了した事業用借地権（借地借家法旧24条）であり、かつ、権利者が占有している徴表が見受けられないことから、買受人は賃借権を負担しないものと思料された。
- 5 物件7～9の土地は周辺土地とともに、以前、ガソリンスタンドとして利用されていたが、土壌汚染は検出されなかったとの調査報告がなされている。
- 6 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。

(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 (債務者兼所有者)	<p>1 本物件は、私が占有しています。本物件と5285-17の土地等の周辺土地は、一体として私が使用する旨の合意が周辺土地所有者Cとの間でなされています。当該合意を前提として、私が本物件の払い下げを受けていますし、5335-5の土地の自動販売機設置契約も私名義となっています。 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 本物件と周辺土地の境界がどこかは把握していません。</p> <p>3 物件7~9の土地を含む一体土地の西側部分は、以前ガソリンスタンドとして利用されていましたが、土地返還時に土壌汚染の調査を行っています。</p> <p>4 物件10~12の土地を含む一体土地の東側部分が、現在、長距離トラック等の一時休憩所となっていることは把握しています。</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
①5年10月11日(水) 15:52-15:54 ②5年10月12日(木) 11:20-11:25	①②静岡地方法務局	①件外土地(5335-50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 ②件外土地(5335-6外)登記事項証明書申請・受領
5年10月13日(金) 14:25-14:40	物件所在地	物件特定 写真撮影
5年10月16日(月) :-:	執行官室	ネオス(株)に対し、自動販売機設置にかかる照会回答書送付・受領(郵便料168円)
5年11月 7日(火) 14:30-14:45	債務者Aの居宅	所有者と面談 評価人同行
5年11月 7日(火) 15:50-16:00	物件所在地	形状等調査 写真撮影 評価人同行
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"/>		

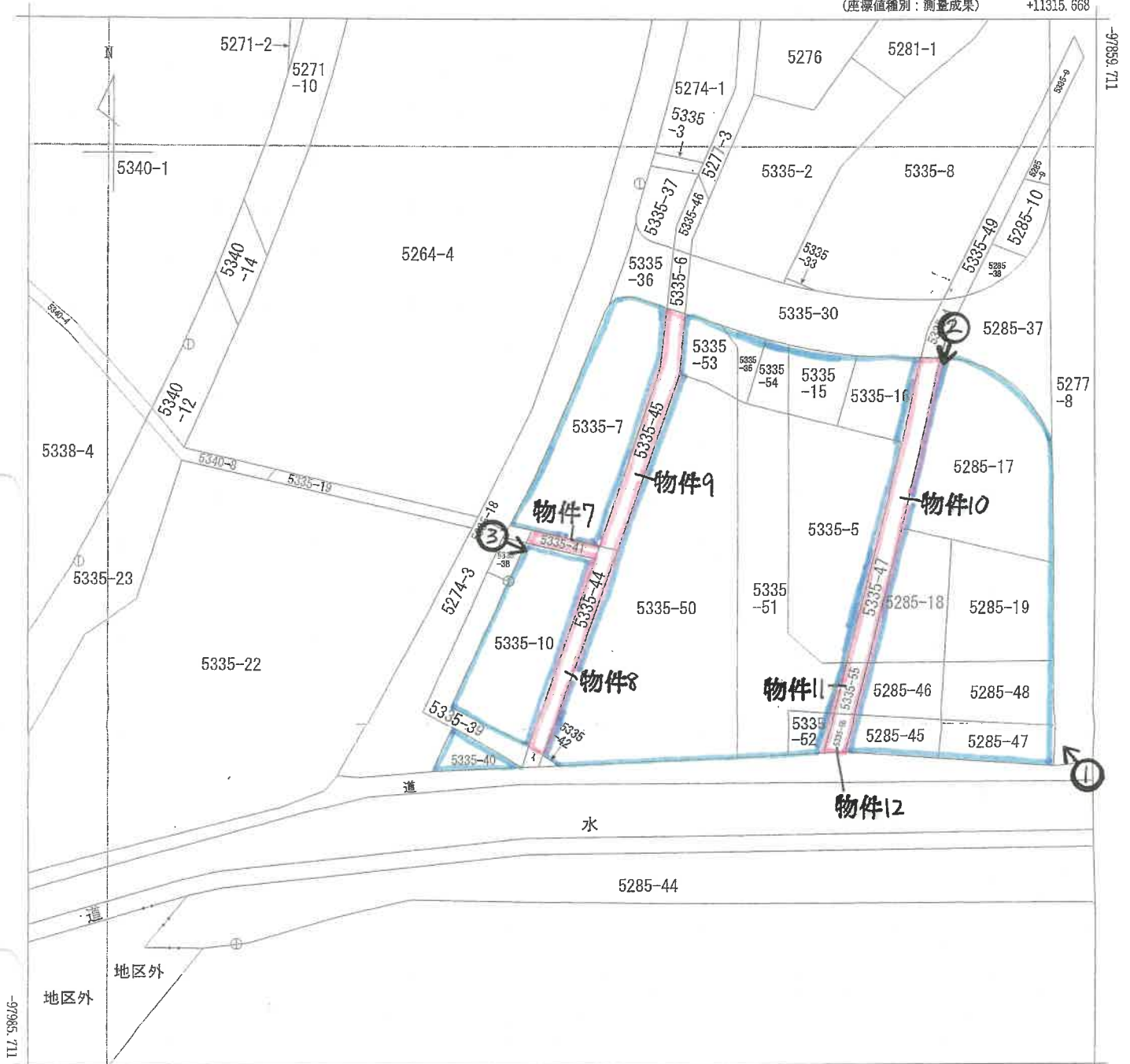
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



5335-43

(座標値種別：測量成果)

+11315.668



+11190.668

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
蒲原

請求部分	所在 静岡市清水区蒲原字向島				地番 5335番41	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又記号	VIII	分類 地図(法第14条第1項)
種類	地籍図					
作成年月日	平成17年1月			備付年月日(原図)	平成19年11月1日	
補記事項						

写真1



写真2



写真3



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7～物件12)

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹

印

物 件 目 録

- | | | | |
|----|------------------|------------------|---|
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原字向島
5335番41
雑種地
13平方メートル |
| 8 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原字向島
5335番44
雑種地
52平方メートル |
| 9 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原字向島
5335番45
雑種地
67平方メートル |
| 10 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原字向島
5335番47
雑種地
87平方メートル |
| 11 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 静岡市清水区蒲原字向島
5335番55
雑種地
15平方メートル |

物 件 目 録

12 所 在 静岡市清水区蒲原字向島
地 番 5335番56
地 目 雑種地
地 積 12平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格			
金		560,000	円
内 訳 価 格			
物件7 (土地)	金	30,000	円
物件8 (土地)	金	120,000	円
物件9 (土地)	金	150,000	円
物件10 (土地)	金	200,000	円
物件11 (土地)	金	30,000	円
物件12 (土地)	金	30,000	円

- 1 一括価格は、物件7～12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
7	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
8	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
9	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
10	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
11	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
12	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7～9が一体画地をなし、物件10～12が一体画地をなしたそれぞれ带状の2か所の土地である。 ・物件ごとの境界、周辺隣接土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 土地の概況及び利用状況等（物件7、8、9）

位置・交通	JR東海道本線「新蒲原」駅の東方・直線距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	比較的大規模な工場や倉庫が多く見られる国道1号線富士由比バイパス背後に展開する工業地域	
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 準工業地域 60% 200% 無 高度地区 最高限3種(19m)、大規模集客施設制限地区
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件7:13㎡、物件8:52㎡、 物件9:67㎡ 合計:132㎡ 不整形 間口約2.2m、奥行約55.5m 概ね平坦地 路面とほぼ等高 特になし
接面道路の状況	北側幅員約7m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・・・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 なし 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

- ・ 物件7、物件8、物件9の各筆の境界は判然としない。
- ・ 物件7の西側は 5335-18（旧蒲原町所有、雑種地、4.45 m²）を介して幅員約4mの舗装市道に接続している。

- ・ 物件7～9はかつてガソリンスタンドとして利用されていた敷地の一部であるが、所有者提供資料によれば2017年9月に土壤汚染調査がなされており、土壤汚染物質については、いずれも不検出ないし基準値以下との調査結果が出ていることを確認した。よって、本物件についても土壤汚染はないものと判断した。

- ・ 所有者へのヒアリングによると、本物件は、もともと国等が所有していた水路敷を払下げ等により取得したものである、とのことであった。したがって、本物件の地下には水路管等が埋設されている可能性がある。

- ・ 洪水の浸水想定区域内にある。

1 土地の概況及び利用状況等（物件10、11、12）

位置・交通	JR東海道本線「新蒲原」駅の東方・直線距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	比較的大規模な工場や倉庫が多く見られる国道1号線富士由比バイパス背後に展開する工業地域	
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 準工業地域 60% 200% 無 高度地区 最高限3種(19m)、大規模集客施設制限地区
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件10:87㎡、物件11:15㎡、 物件12:12㎡ 合計:114㎡ 帯状のほぼ長方形 間口約2.2m、奥行約48.5m 概ね平坦地 路面とほぼ等高 特になし
接面道路の状況	北側幅員約7m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・・・ほぼ未利用の空地であるが、物件10の土地上に自動販売機が存在している可能性がある。 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 なし 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10、物件11、物件12の各筆の境界は判然としない。 ・ 物件10～12はかつてガソリンスタンドとして利用されていた敷地の隣接土地であるが、所有者提供資料によればガソリンスタンド敷地について2017年9月に土壌汚染調査がなされており、土壌汚染物質については、いずれも不検出ないし基準値以下との調査結果が出ていることを確認した。よって、本物件についても土壌汚染はないものと判断した。 ・ 所有者へのヒアリングによると、本物件は、もともと国等が所有していた水路敷を払下げ等により取得したものである、とのことであった。したがって、本物件の地下には水路管等が埋設されている可能性がある。 ・ 洪水の浸水想定区域内にある。
------	---

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7～12（土地）

物件7～12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
7	29,100	0.2	13	—	80,000
8	29,100	0.2	52	—	300,000
9	29,100	0.2	67	—	390,000
10	29,100	0.2	87	—	510,000
11	29,100	0.2	15	—	90,000
12	29,100	0.2	12	—	70,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 富士9-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$33,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 29,100 \text{ 円/㎡}$$

◇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、連続性）、交通接近条件（最寄駅等）、環境条件（利用状況）、行政的条件（用途地域）等を考慮して査定した。

イ 個別格差：物件7～9：画地条件（規模、形状、地下埋設物）、環境条件（供給処理施設）等を考慮した。

物件10～12：画地条件（規模、形状、地下埋設物）、環境条件（供給処理施設）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
7	80,000	—	—	0.70	0.55	30,000
8	300,000	—	—	0.70	0.55	120,000
9	390,000	—	—	0.70	0.55	150,000
10	510,000	—	—	0.70	0.55	200,000
11	90,000	—	—	0.70	0.55	30,000
12	70,000	—	—	0.70	0.55	30,000
一 括 価 格 (合 計)						560,000

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：それぞれ帯状地で単独利用が困難な2か所の土地であるほか、海岸部における近年の不動産需要も考慮して、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

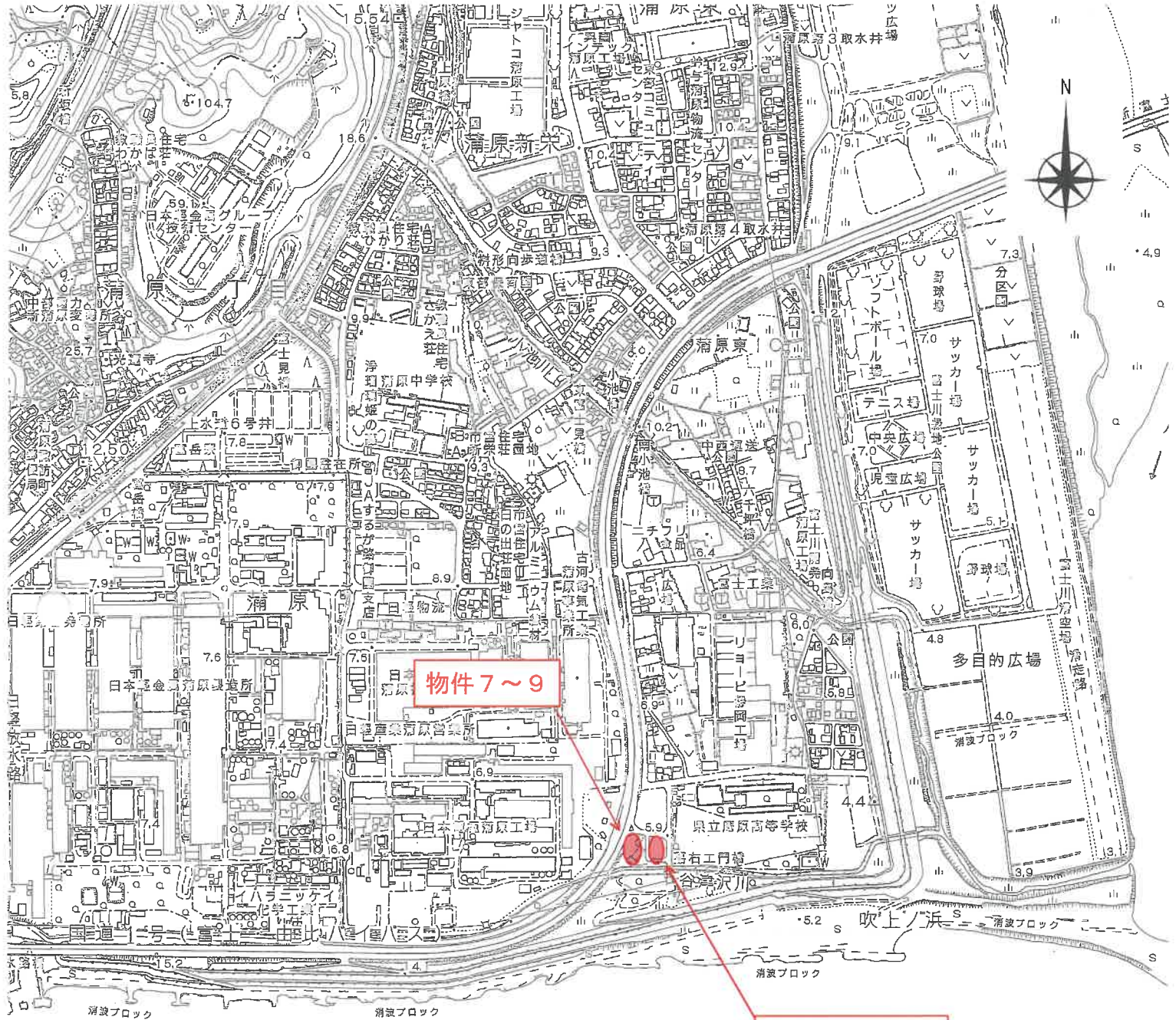
1 地価公示価格（富士9-2）

所 在：富士市五貫島字靖国 770 番 8
価 格：33,500円/㎡
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：2,451㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：北東側 8.5m市道
用途指定等：工業専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地域の概要：中小工場が建ち並ぶ街区整然とした工業団地

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

以上



物件7~9

物件10~12

位置図
 (静岡市役所白図)
 1/10,000

「この測量
 同院所管

2000 m

図
 1
 頁



5264-4

物件9

5276

5281-1

5274-1

5335

5335-2

5335-8

5335-37

5335-36

5335-6

5335-45

5335-33

5335-30

5285-10

5335-49

5285-38

5285-37

5335-53

5335-35

5335-54

5335-15

5335-16

5277-8

物件7

5335-7

5335-45

物件10

5285-17

5274-3

5335-18

5335-41

5335-10

5335-44

5335-50

5335-5

5335-47

5285-18

5285-19

5335-39

5335-40

5335-42

物件8

物件11

5335-55

5285-46

5285-48

5335-52

5335-56

5285-45

5285-47

道

水

物件12

5285-44

地番区域目

蒲原

公 図 写

1 / 500