

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 北 澤 裕 子

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 在   | 焼津市下小田字地藏下                                 |
|   | 地 番   | 5 2 5 番 1 3                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 4 . 5 8 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 焼津市下小田字地藏下 5 2 5 番地 1 3                    |
|   | 家屋 番号 | 5 2 5 番 1 3                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 6 5 . 2 7 平方メートル<br>2階 4 5 . 4 4 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月19日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

---

---

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   | 焼津市下小田字地藏下                                 |
|   | 地 番   | 5 2 5 番 1 3                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 4 . 5 8 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 焼津市下小田字地藏下 5 2 5 番地 1 3                    |
|   | 家屋 番号 | 5 2 5 番 1 3                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 6 5 . 2 7 平方メートル<br>2階 4 5 . 4 4 平方メートル |



令和5年（ケ）第39号

令和5年11月7日受理

令和5年12月8日提出

# 現況調査報告書

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   | 焼津市下小田字地藏下                       |
|   | 地 番   | 525番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 184.58平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 焼津市下小田字地藏下 525番地13               |
|   | 家屋 番号 | 525番13                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 65.27平方メートル<br>2階 45.44平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	□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 ■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	「その他の事項」に記載のとおり
<b>建物</b>	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異なる(□主である建物 □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A □その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している。 □「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	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 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

- 1 物件1の土地は、その東側を幅員約6mの舗装市道下小田地蔵下線（建築基準法上の道路、地番525-1の土地は焼津市所有の公衆用道路）に接面している。なお、西側で接する通路状の土地は建築基準法上の道路に該当しない。
- 2 物件1の土地上に、簡易物置、ウッドデッキ、祠が存在する。
- 3 物件2の建物の不具合については、「関係人の陳述等」記載のほか、クロス、天井、床の汚れ等が見受けられた。
- 4 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

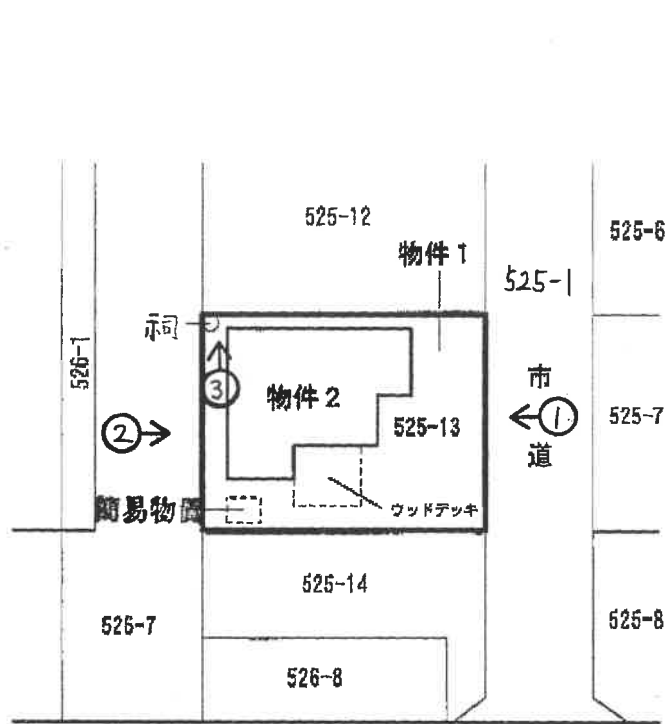
## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■A (債務者兼所有者)	<p>1 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。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 本件土地上の物置は、10年以上前に設置したものです。</p> <p>3 本件土地北西端にある祠は、亡くなった母が生前に作ったものですが、詳しいことは分かりません。</p> <p>4 令和5年6月に本件建物の屋根の塗替えを行いました。また、同年7月にウッドデッキを設置しました。</p> <p>5 本件建物1階リビングの南西端で雨漏りがあったため、10年以上前に補修したことがあります。</p> <p>6 本件建物2階のトイレは、以前詰まってしまったことがあり、補修はしたのですが、現在は使っていません。</p> <p>7 本件建物の外壁に草が張り付いてしまったため、除去する際に塗装もはがれてしまいました。</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

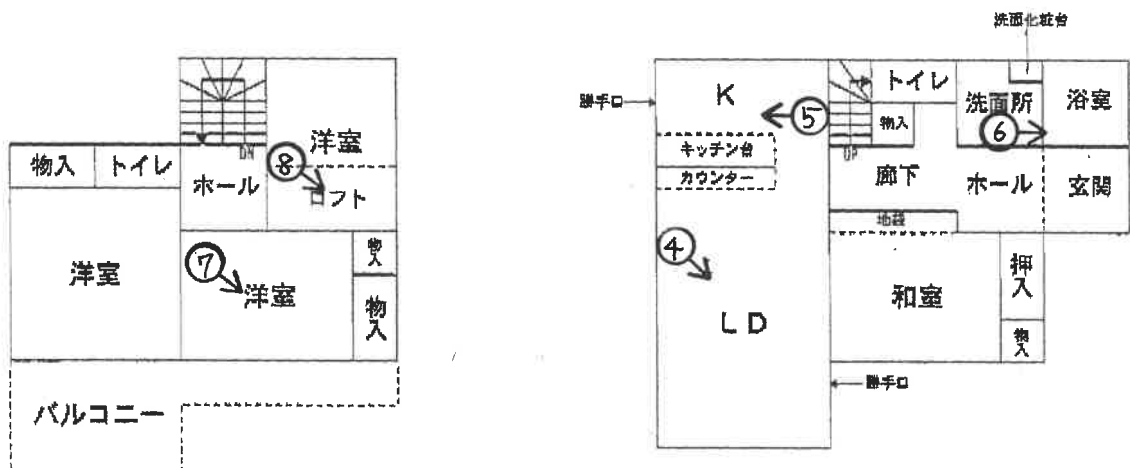
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月 7日(火) :-:	執行官室	焼津市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
5年11月15日(水) 9:35- 9:45	静岡地方法務局	件外土地(525-1外)登記事項証明書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領
5年11月15日(水) 10:50-11:00	焼津市役所 土木管理課 建築住宅課	接道関係調査
5年11月15日(水) 11:20-11:30	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
5年12月 1日(金) 9:55-10:45	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 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



**建物配置図**

印 写真撮影方向を示す



**間取図**

(6枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4





写真5



写真6



(9 枚目)

写真7



写真8



令和5年(ケ)第 39号  
令和5年12月1日 現地調査  
令和5年12月15日 評価

静岡地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

丸山哲生 印

## 物件目録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 焼津市下小田字地藏下                       |
|   | 地 番   | 525番13                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 184.58平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 焼津市下小田字地藏下 525番地13               |
|   | 家屋 番号 | 525番13                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 65.27平方メートル<br>2階 45.44平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,310,000 円
物件2 (建物)	金 1,380,000 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	J R東海道本線「焼津」駅の南方・直線距離約 4.0 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ河川に近い住宅地域であり、比較的沿岸部にも近い。	
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 なし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	184.58 m <sup>2</sup> 長方形 間口約 12m、奥行約 15.5m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 なし
接面道路の状況	東側幅員約 6m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2の建物の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・・・後添建物配置図記載の祠（地神様）、簡易物置、ウッドデッキがある。	
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	・焼津市洪水ハザードマップによる洪水浸水想定区域に位置する。また、静岡県作成の第4次地震被害想定による津波浸水想定区域外であるが、区域至近に位置する。	

## 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12年10月30日 経 過 年 数：約23年 経済的残存耐用年数：少ない。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート 外 壁：リシン吹付 内 壁：クロス等 天 井：クロス、板張り等 床：フローリング、畳、ビニルタイル等 設 備：電気、給排水、衛生（水洗） その他：なし
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：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	中位
保守管理の 状態	劣る 経年相応の摩滅、損耗等のほか、外壁の一部の剥がれ、汚れ、室内の床の汚れ、障子の破れ、内壁クロスのひび割れ、汚れ等が見られた。また、室内は生活用品等が散乱している。
建物の利用 状況	Aが本件建物を家族とともに居宅として使用、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	・10年程前にリビングダイニング南東隅の天井から雨漏りがあり、修繕している。  ・2階北東側の洋室にはロフトがある。



## 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（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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	26,500	1.0	184.58	0.9	4,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 焼津-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $28,000 \text{ 円/m}^2 \times 99.3/100 \times 100/105 \times 100/100 \doteq 26,500 \text{ 円/m}^2$

◇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：基準地の画地状況を考慮。

◇地域格差：なし

イ 個別格差：なし

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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	132,000	110.71	0.07	1,020,000

ウ 現価率：経過年数、管理状態、市場性等を考慮して、現価率を7%と査定した。

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
		イ		
1	4,400,000	0.4	法定地上権	1,760,000

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	4,400,000	−	1,760,000		0.9	0.55	1,310,000
2	1,020,000	+	1,760,000	−	0.9	0.55	1,380,000
一 括 価 格 ( 合 計 )							2,690,000

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、沿岸部周辺における近年の不動産市場等を勘案すると、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 地価基準地 焼津（県）－3

所 在：焼津市石津向町 28 番 10 外

価 格：28,000 円／㎡

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：271 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：南側 6.0m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：中規模の一般住宅が多い区画整理済みの郊外の住宅地域

## 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

「焼津市役所『白図』」

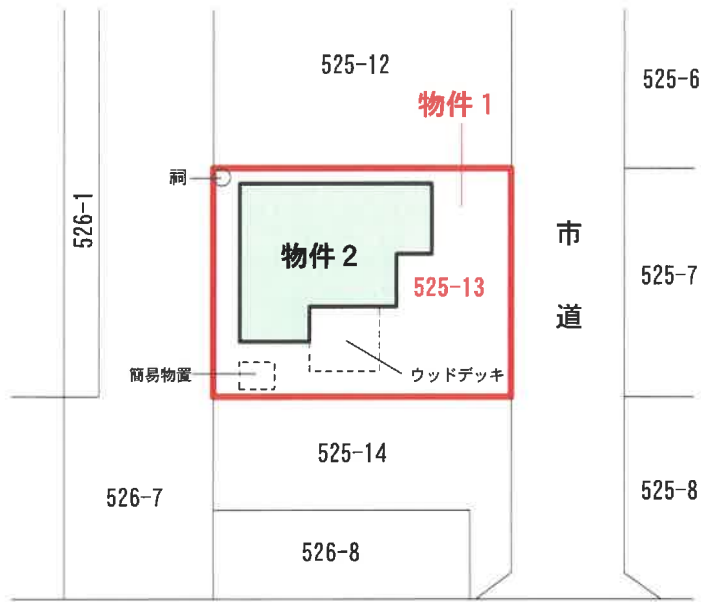
位置図

1/15,000

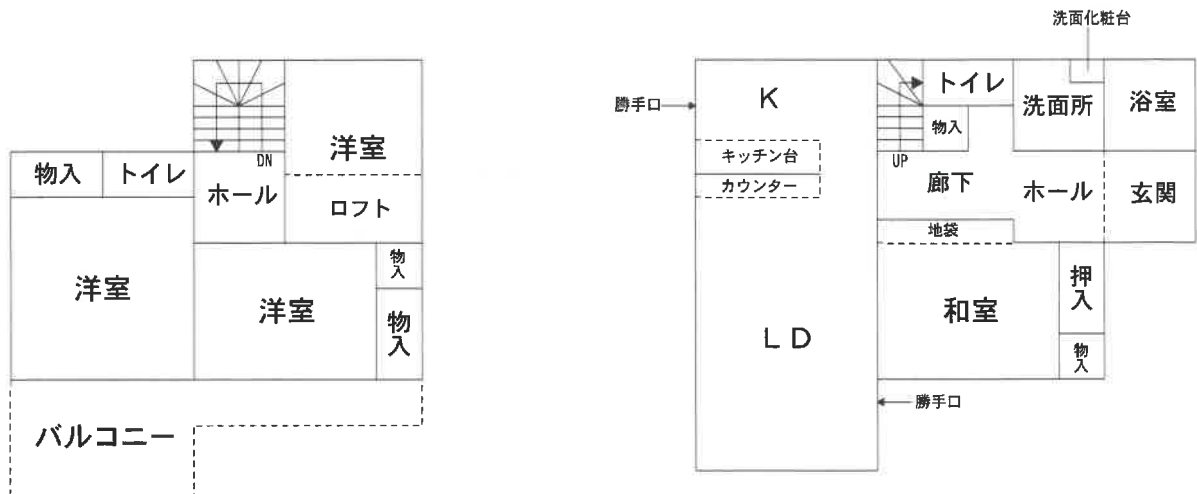


公図写

1/600



## 建物配置図



## 間取図