

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)
3, 4	5, 200, 000 4, 160, 000	一括	1, 040, 000	96, 900	22, 766
3	2, 120, 000				
4	3, 080, 000				
備考					

物 件 目 録

- 3 所 在 静岡市清水区由比町屋原字南側
地 番 84番1
地 目 宅地
地 積 151.20平方メートル
- 4 所 在 静岡市清水区由比町屋原字南側 84番地1
家屋 番号 84番1
種 類 店舗 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 121.39平方メートル
2階 122.13平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗 居宅

物 件 明 細 書

令和 6年 2月14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3, 4】
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3, 4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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

- 3 所 在 静岡市清水区由比町屋原字南側
地 番 84番1
地 目 宅地
地 積 151.20平方メートル
- 4 所 在 静岡市清水区由比町屋原字南側 84番地1
家屋 番号 84番1
種 類 店舗 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 121.39平方メートル
2階 122.13平方メートル
(現況)
種 類 店舗 居宅

令和5年(ケ)第 48号
令和5年11月20日受理
令和6年 1月18日提出

現況調査報告書

(2分冊の2 物件3, 4)

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

(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

- 3 所 在 静岡市清水区由比町屋原字南側
地 番 84番1
地 目 宅地
地 積 151.20平方メートル
- 4 所 在 静岡市清水区由比町屋原字南側 84番地1
家屋 番号 84番1
種 類 店舗 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 121.39平方メートル
2階 122.13平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡市清水区由比町屋原84番地の1
土地	物件3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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"/> ほぼ土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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	
建物	物件4
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 店舗, 居宅 <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 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗, 住居として使用していたが, 動産類を残置したまま空き家の状態で占有している <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	
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、物件3の本件土地及び物件4の本件建物を所有しています。2 本件建物は私が居住しながら、柿やの屋号で居酒屋を営業していましたが、私が破産したこともあり、4年くらい前から空き家の状態です。誰も住んでいませんし、誰にも貸していません。3 本件建物には、太陽光発電パネルを設置してあります。私が本件建物を平成16年に購入してから設置しました。購入代金をローンで支払っていましたが、ローン会社等の詳細は記憶していません。4 境界の争いはありません。5 本件建物を購入してから一部内部を改装しました。6 本件建物内には天井が破損している箇所があります。7 本件建物内で不自然死等はありません。8 現況調査には仕事の都合で立ち会えませんが、鍵を預けることはできません。 <p>(令和5年12月4日、同月15日(何れも電話)に聴取)</p>

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の入口には、柿やと表示してあり、建物内には本件所有者宛の郵便物が存在した。電気メーターは取り外され、ガスメーターは停止していた。このような状況、本件所有者の陳述及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物内は、天井の破損箇所が存在した(写真10, 12)。
- 4 本件所有者の陳述によれば、本件建物には太陽光発電パネルが設置されているとのことであった。但し、外観からは確認ができなかった。

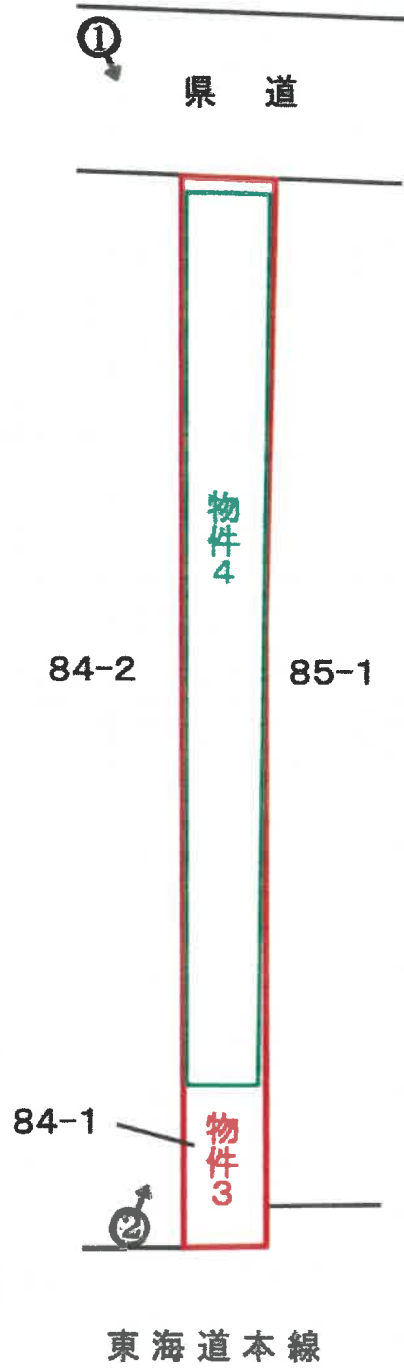
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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20日(月) : - :	執行官室	静岡市清水市税事務所に間取図請求(郵送)
5年11月30日(木) 13:50-14:00	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影
5年11月30日(木) 16:25-16:30	静岡地方法務局清水出張所	土地(近隣地)の登記事項要約書, 本件土地の地積測量図申請(地積測量図なし), 土地上の建物登記について調査(本件建物以外に登記なし)
5年12月4日(月) 14:18-14:25	執行官室	所有者から事情聴取(電話)
5年12月13日(水) 11:20-11:55	物件所在地	全戸不在, 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 目的外土地調査, 評価人同行
5年12月15日(金) 14:10-14:28	執行官室	所有者から事情聴取(電話)
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 5年12月13日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, 所有者から借用した鍵を用いて解錠し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

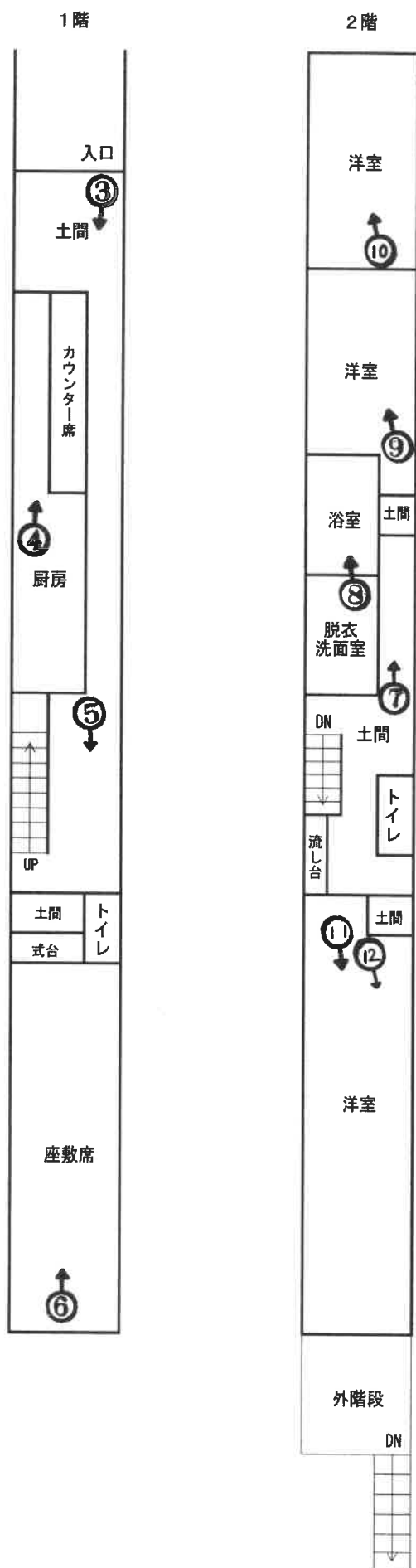
(5枚目)

土地建物位置関係図



♂写真撮影方向

物件 3



間取図

♂写真撮影方向

写真 1

物件 4



写真 2

物件 4

物件 3



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 10

建物内の状況

天井の破損



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況（天井の破損）



令和 5年(ケ)第 48号
令和 5年12月13日 現地調査
令和 6年 2月 9日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書
(物件3、4)

評価人 不動産鑑定士

渡辺力也 印

物 件 目 録

3	所 在	静岡市清水区由比町屋原字南側
	地 番	84番1
	地 目	宅地
	地 積	151.20平方メートル
4	所 在	静岡市清水区由比町屋原字南側 84番地1
	家屋 番号	84番1
	種 類	店舗 作業所
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	床 面 積	1階 121.39平方メートル 2階 122.13平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 200, 000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 2, 120, 000 円
物件4 (建物)	金 3, 080, 000 円

- 1 一括価格は、物件3、4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3の土地の内訳価格は物件4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4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
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	店舗、居宅
特 記 事 項		
・物件3の土地の上に物件4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3）

位置・交通	JR 東海道本線「由比」駅の北東方・直線距離約 1 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	低層店舗と住宅が混在する街道沿いの既成商業地域。	
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 準工業地域 60% 200% なし 高度地区 最高限 3 種 (19m)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	151.20 m ² 長方形 間口約 3.6m、奥行約 41.5m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	北側幅員約 6.8m の舗装県道由比停車場線 (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・物件4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、通常の費用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不明な場合をいう。	
特記事項	・静岡市津波避難マップ、同高潮ハザードマップの浸水想定区域内に位置する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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62年4月新築 経 過 年 数：約37年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：パネル等 内 壁：クロス等 天 井：ボード、クロス等 床：土間コンクリート、タイル、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
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：店舗、居宅 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物所有者が本建物を店舗、住居として使用していたが、動産類を残置したまま空き家の状態で占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物所有者からのヒアリングによると、本件建物には太陽光パネルが設置されているとのことであるが、外観から確認できず、契約等の内容が不明であるため評価上考慮外とする。 ・2階は、階段付近や洋室の天井に破損が複数認められ、内壁にはペットによると思われる傷がある。 ・吹付アスベスト等については、その存在が不明であり使用の可能性を否定できない。なお、アスベスト等使用の詳細については専門調査機関による調査を要する。

	<ul style="list-style-type: none">・静岡市からのヒアリングによると、物件4の建物の建蔽率について、建築計画概要書等から建築当初は70%プラス県道及び線路による緩和により適合していたが、現在は既存不適格建築物に該当すると推察されるとのことである。 <p>なお、建築計画概要書の面積と登記面積は異なる。</p> <p>※用途変更や増改築等を行う際は、事前に建築指導課へ相談されたい。</p>
--	--

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、対象物件が自前で相当年月を経過し将来安定的に収益を確保することが困難であることから、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3（土地）

物件3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
3	55,300	0.95	151.20	0.9	7,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 清水（県）5-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$55,700 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 55,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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：なし。

イ 個別格差：画地条件（間口奥行の関係等）を考慮した。

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4（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
4	138,000	243.52	0.10	3,360,000

ウ 現価率：建物の経過年数、市場性等を考慮して10%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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
3	7,150,000	0.4	法定地上権	2,860,000

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
3	7,150,000	－ 2,860,000	/	0.9	0.55	2,120,000
4	3,360,000	＋ 2,860,000	—	0.9	0.55	3,080,000
一 括 価 格 (合 計)						5,200,000

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、当該地域における近年の不動産需要や第4 1、2特記事項記載等を考慮すると、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 地価基準地価格 (清水(県)5-8)

所 在：静岡市清水区由比今宿字南側66番外

価 格：55,700円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：159㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側6.8m県道

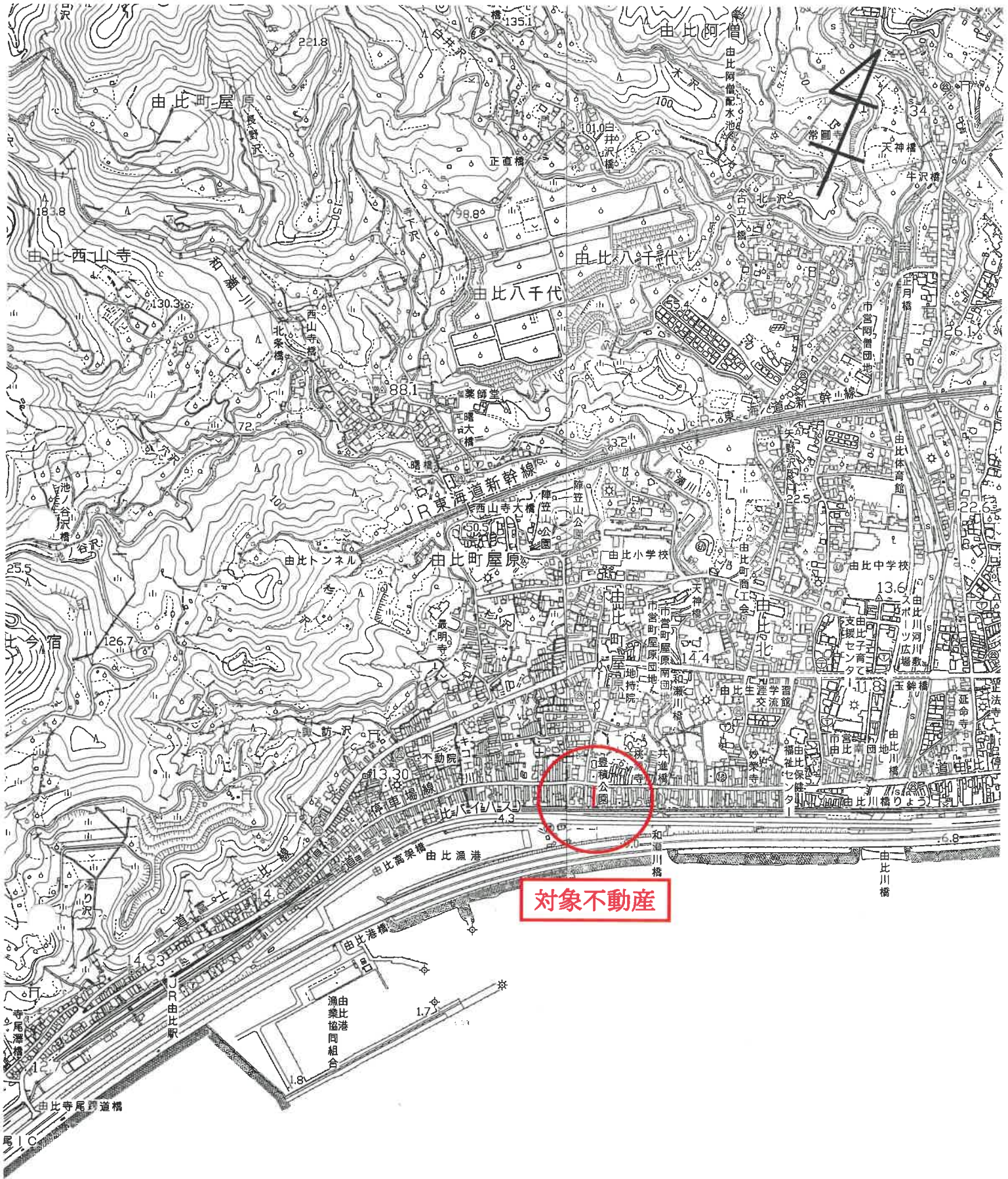
用途指定等：準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：低層店舗と住宅が混在する街道沿いの既成商業地域

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



対象不動産

位置図
 (静岡市役所白図)
 1/10,000



よ、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写
1/600

建物配置図



県道



物件4

84-2

85-1

84-1

物件3



東海道本線

間取図

