

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 7 年 4 月 7 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 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 7 年 5 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 10 日 午前 9 時 50 分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 21 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 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。
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 7 年 4 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 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。	



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）
1～5	6,280,000 5,024,000	一括	1,256,000	82,180	26,993
1	330,000				
2	630,000				
3	2,110,000				
4	380,000				
5	2,830,000				
</					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 26.42 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 18 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 49.52 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 166.66 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 14 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 30.08 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | 19 番地 7、18 番地 7、
19 番地 2、19 番地 14 |
| | 家屋 番号 | 19 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 97.18 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 5 月 29 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 若 林 純 子

1 不動産の表示

【物件番号 1～5】

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 1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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 2、4】

南側隣地（地番 18 番 20 及び 19 番 16）との境界が不明確である。

【物件番号 1～5】

売却対象外の土地（地番 18 番 20 及び 19 番 16）を一体利用している。

《 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 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 26.42 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 18 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 49.52 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 166.66 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 14 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 30.08 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 19 番地 7、18 番地 7、
19 番地 2、19 番地 14 | |
| | 家屋 番号 | 19 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 97.18 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル



令和6年（ケ）第12号

令和6年3月28日受理
令和6年4月24日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 26.42 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 18 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 49.52 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 166.66 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 14 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 30.08 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 19 番地 7、18 番地 7、
19 番地 2、19 番地 14 | |
| | 家屋 番号 | 19 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 97.18平方メートル
2階 52.17平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市清水区八坂北一丁目2番38号		
土地	物件 1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件 1～4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1～4土地に、主に下記建物を所有して占有している		
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	物件1・3・4土地は、およそ西側半分が下記建物の敷地に供され、その余の東側部分が駐車場及び東側公道から建物への進入路等として利用されている。物件2土地は専ら下記建物の敷地に供されている。なお、各土地間の筆界は外観上判然としない。		
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が家族とともに本建物を居宅として、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	昭和57年2月16日建築(登記簿の記載)		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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 ☒ 概ね建物配置図(概略)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 本物件は、西側で市道八坂北一丁目二丁目往還線に、東側で八坂北一丁目9号線にそれぞれ接する。なお、前者と敷地との間には高低差があり(写真1)、本物件への出入りには後者が利用されている。

2 東側隣地(登記簿の記載は下表のとおり)の現況は、道路である。

地番	地目	地積	所有者
20-1	公衆用道路	282㎡	清水市

3 本件建物敷地(低)と東側駐車場(高)との間には約3mの高低差がある(写真2, 3)。

4 本件所有者が所有する南側目的外土地④⑤(登記簿の記載は順に下表のとおり)は、本物件の庭として一体利用され、物置が置かれている(建物配置図(概略)、写真10参照)。本件土地と目的外土地との境界は外観上判然としない。

地番	地目	地積
18-20	宅地	9.23㎡
19-16	宅地	21.11㎡

5 本建物は若干西側に傾いているものと思われる。また、台所に床のたわみ、同出窓部分に雨漏り跡、浴室タイルに亀裂(写真7)、1階南東側屋根の破損(写真9)等の損耗箇所が認められる。

6 その他本物件の概要については、関係人の陳述を参照されたい。

7 公法上の規制及び供給施設の詳細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)	陳述内容等
■所有者及びその妻	1 本件建物には、所有者が家族とともに居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 本件建物の不具合としては、台所出窓部分の漏水、1階床のきしみ、浴室タイルにひび割れ、屋根瓦の破損、サッシの開け閉めがしづらい点などがあげられます。また、建物が若干西側に傾いている気がします。 3 内装は床の張り替えなどところどころリフォームしています。2年くらい前にトイレを改装しました。 4 南側目的外土地（18-20、19-16）は買い足した土地であり、庭として一体利用しています。 5 隣地との境界についてトラブルは生じていません。

(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
令和6年3月28日（木） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 静岡市役所
令和6年4月1日（月） 13：02－13：15	静岡地方法務局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請（窓口）
令和6年4月2日（火） 12：40－12：55	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和6年4月2日（火） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和6年4月9日（火） 11：35－11：45	清水土木事務所	接面道路につき調査
令和6年4月18日（木） 9：55－10：42	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 所有者及びその妻と面談 ＜評価人同行＞
（特記事項） ☐ 平成 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。 ☐ 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、所有者から借用した鍵により開錠して建物内に立ち入った。 ☐ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図（概略）



間取図（物件5）



1



2



3



4



5



6



7



8



9



破損箇所

10



目的外土地㊤付近

令和6年（ケ）第 12 号
令和7年 1 月 29 日 現地調査
令和7年 1 月 30 日 再評価

静岡地方裁判所 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

横山 保夫

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 26.42 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 18 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 49.52 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 166.66 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19 番 14 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 30.08 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 19 番地 7、18 番地 7、
19 番地 2、19 番地 14 | |
| | 家屋 番号 | 19 番 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 97.18 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 6,280,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 330,000円
物件2 (土地)	金 630,000円
物件3 (土地)	金 2,110,000円
物件4 (土地)	金 380,000円
物件5 (建物)	金 2,830,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の土地の内訳価格は物件5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5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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番号	登 記 上	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1～4及び下記目的外土地①、②は一体となり、物件1～4の土地の上に物件5の建物が存在する。 ・ 物件1、3、4の土地の東側部分と西側部分は約3mの高低差がある。 ・ 物件毎及び目的外土地との境界は判然としない。 〈目的外土地〉 ① 静岡市清水区八坂北1丁目18番20 宅地 9.23㎡ ② 同 所 19番16 宅地 21.11㎡ (所有者は本件物件に同じ)		

※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1～4）

位置・交通	J R 東海道本線「清水」駅の北西方・直線距離約 2.0 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	東名清水インター出入口の南側附近の丘陵部の住宅地域で、一般住宅、アパート等が混在している。	
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種中高層住居専用地域 60% 150% —— 屋外広告物特別規制地域：第2種特別規制地域 高度地区：最高限2種
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	4筆合計 272.68 m ² ほぼ長方形 間口約 8.5 m、奥行約 32 m 平坦地 但し、住宅敷地部分と駐車場部分で 3 m の高低差あり。 東側路面とほぼ等高に、また、西側路面より約 0.9 m 高く接面する約 3 m の高低差がある二方路地で、西側部分は住宅敷地、東側部分は駐車場となっている。 東側道路が出入口となっている。
接面道路の状況	東側幅員約 4 m 舗装市道（建築基準法上の道路） 西側幅員約 6.5 m 舗装市道（建築基準法上の道路）	

土地の利用 状 況	現況利用……一体となり、物件5建物の敷地に供されている。 目的外建物の有無……なし そ の 他……なし
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり（但し、合併処理槽使用） （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、通常で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どうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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（登記記載）：昭和57年2月新築 新築後約43年経過し、経済的残存耐用年数は ほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 日本瓦 外 壁 ： 縦張りサイディング 内 壁 ： ビニルクロス、聚楽壁等 天 井 ： ビニルクロス、ボード、化粧合板等 床 ： フローリング、畳、タイル等 設 備 ： 電気、給排水、衛生（水洗）、アルミサッシ その他 ： 特になし
床面積（現況）	ほぼ現況どおり
現況用途等	現況用途・・・居宅 間 取 り・・・後添間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が占有使用している。 ※「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	一部内装、トイレ等のリフォームがされているが、建て付け に不具合があるほか、床の軋み、若干の傾き、台所出窓部分 の雨漏り跡、浴室タイルのひび割れ、1階屋根瓦の一部破損 等が見受けられる。

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、対象物件が快適性を重視する住宅地域に存するため、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1～4（土地）

物件1～4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	86,700	0.60	26.42	0.90	1,240,000
2	86,700	0.60	49.52	0.90	2,320,000
3	86,700	0.60	166.66	0.90	7,800,000
4	86,700	0.60	30.08	0.90	1,410,000

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)－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
 $89,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 \rightleftharpoons 86,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：なし

イ 個別格差：画地条件(高低差、規模等)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5（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、これに観察減価法を適用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

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
5	157,000	149.35	0.05	1,170,000

ウ 現 価 率：観察減価法により、経過年数、市場性等を考慮して5%とした。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,240,000	0.40	法定地上権	500,000
2	2,320,000	0.40	法定地上権	930,000
3	7,800,000	0.40	法定地上権	3,120,000
4	1,410,000	0.40	法定地上権	560,000
合 計				5,110,000

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	1,240,000	- 500,000		—	0.45	330,000
2	2,320,000	- 930,000		—	0.45	630,000
3	7,800,000	- 3,120,000		—	0.45	2,110,000
4	1,410,000	- 560,000		—	0.45	380,000
5	1,170,000	+ 5,110,000	—	—	0.45	2,830,000
一 括 価 格 (合 計)						6,280,000

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に加え、市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価基準地価格 (清水(県)－3)

所 在 : 静岡市清水区下野中258番7「下野中18-1」

価 格 : 89,700円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側 4m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種中高層住居専用地域

(建蔽率60%・容積率150%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

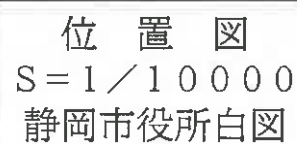
1 位 置 図

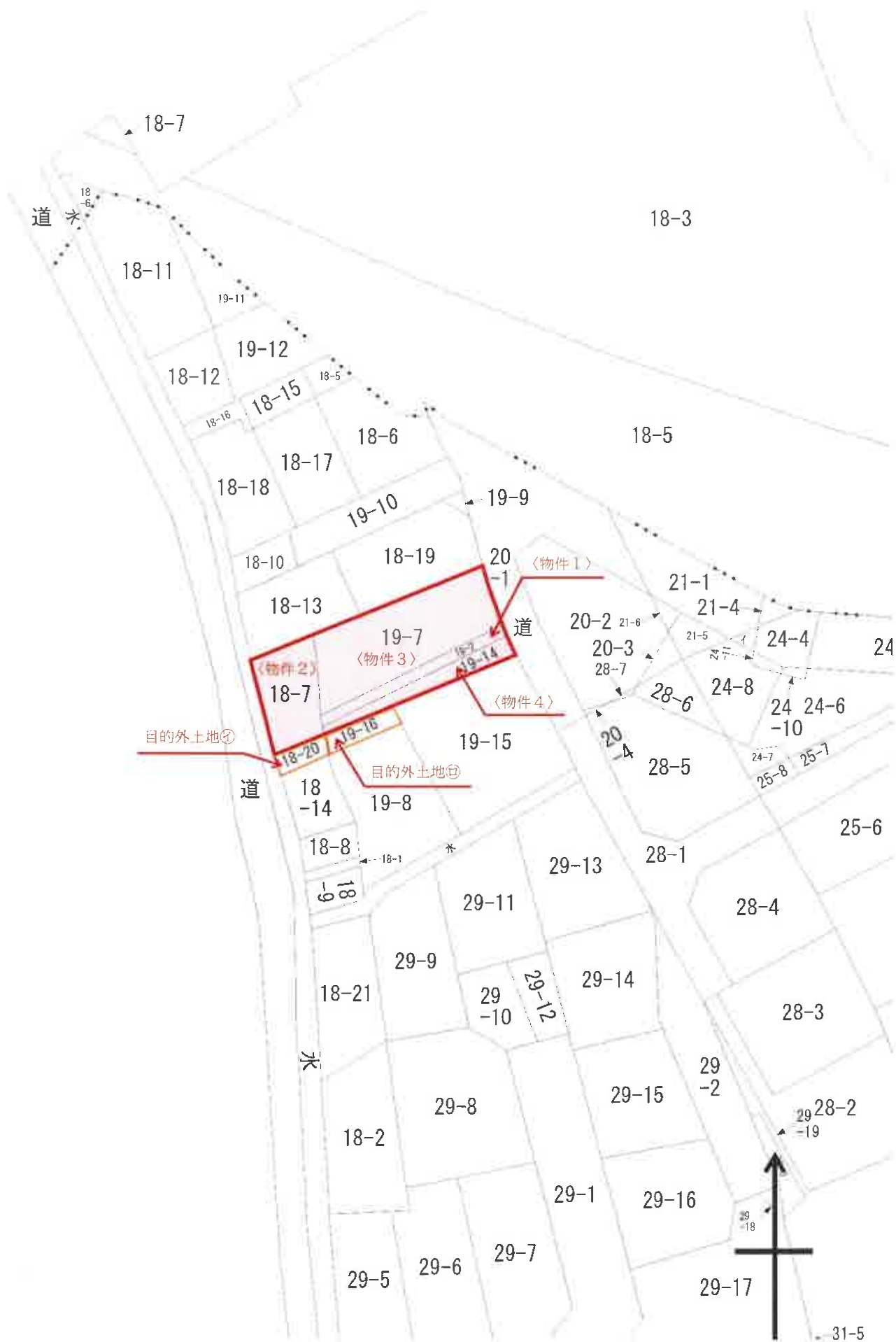
2 公 図 写

3 建物配置図

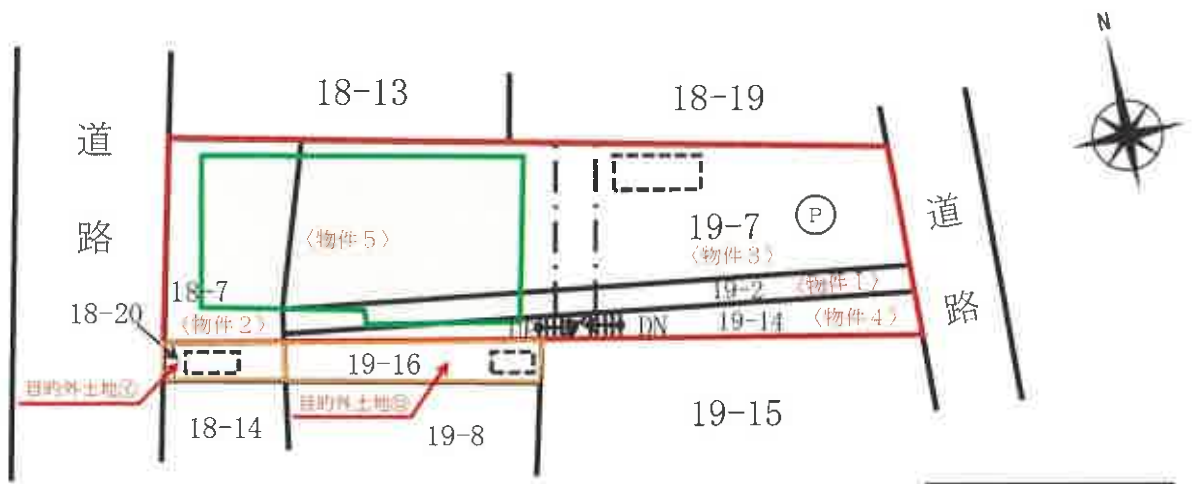
4 間 取 図

以 上

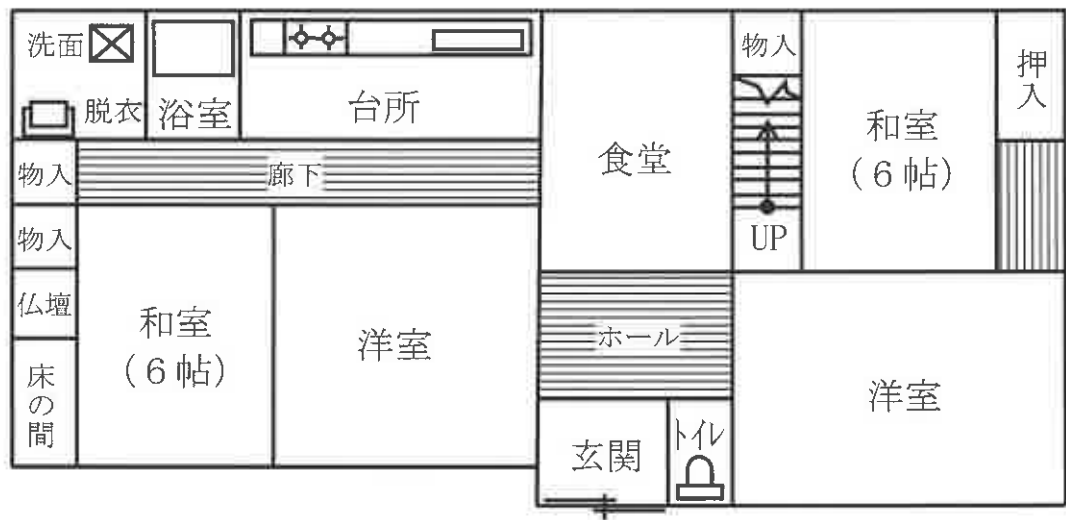




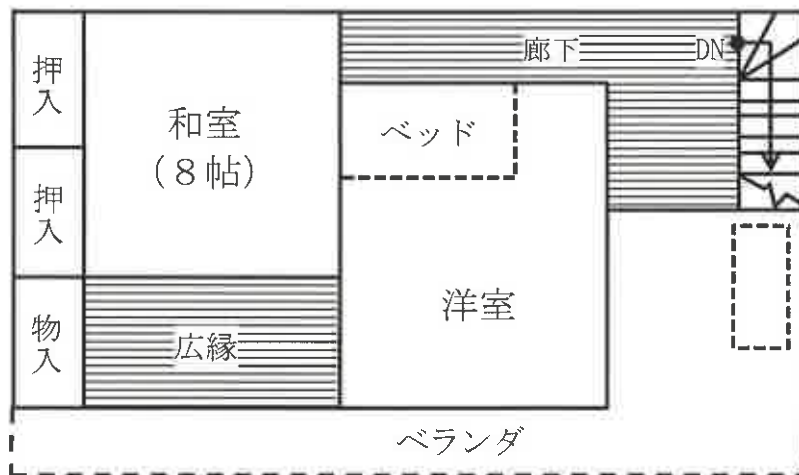
公 図 写
S = 1 / 500



建物配置図



1 階



2 階

〈物件 5〉

間 取 図

求 意 見 書

横 山 保 夫 殿

令和 6 年 9 月 17 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 若 林 純 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 14 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

① 相当である。

前回の売却基準価額から次の割合による減額

1 20% ② 30% 3 その他 (%)

(2) 不相当である。

「
|
|
L

「
|
|
L

(3) その他

「
L

「
L

令和 6 年 9 月 24 日

評価人

横山保夫



物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市清水区八坂北一丁目
 地 番 19 番 2
 地 目 宅地
 地 積 26.42 平方メートル
- 2 所 在 静岡市清水区八坂北一丁目
 地 番 18 番 7
 地 目 宅地
 地 積 49.52 平方メートル
- 3 所 在 静岡市清水区八坂北一丁目
 地 番 19 番 7
 地 目 宅地
 地 積 166.66 平方メートル
- 4 所 在 静岡市清水区八坂北一丁目
 地 番 19 番 14
 地 目 宅地
 地 積 30.08 平方メートル
- 5 所 在 静岡市清水区八坂北一丁目 19 番地 7、18 番地 7、
 19 番地 2、19 番地 14
 家屋 番号 19 番 7
 種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 97.18平方メートル
2階 52.17平方メートル



令和6年（ケ）第 12 号
令和6年 4 月 18 日 現地調査
令和6年 4 月 24 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

横山 保矢

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 26.42平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 18番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 49.52平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19番7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 166.66平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 | |
| | 地 番 | 19番14 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 30.08平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 静岡市清水区八坂北一丁目 19番地7、18番地7、
19番地2、19番地14 | |
| | 家屋 番号 | 19番7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 97.18 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 10,150,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 430,000円
物件2（土地）	金 810,000円
物件3（土地）	金 2,720,000円
物件4（土地）	金 490,000円
物件5（建物）	金 5,700,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の土地の内訳価格は物件5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5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 上	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 1 ～ 4 及び下記目的外土地①、②は一体となり、物件 1 ～ 4 の土地の上に物件 5 の建物が存在する。 ・ 物件 1、3、4 の土地の東側部分と西側部分は約 3 m の高低差がある。 ・ 物件毎及び目的外土地との境界は判然としない。 〈目的外土地〉 ① 静岡市清水区八坂北 1 丁目 1 8 番 2 0 宅地 9.23 m² ② 同 所 1 9 番 1 6 宅地 21.11 m² (所有者は本件物件に同じ)		

※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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「清水」駅の北西方・直線距離約 2.0 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	東名清水インター出入口の南側附近の丘陵部の住宅地域で、一般住宅、アパート等が混在している。	
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種中高層住居専用地域 60% 150% —— 屋外広告物特別規制地域：第2種特別規制地域 高度地区：最高限2種
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	4筆合計272.68㎡ ほぼ長方形 間口約8.5m、奥行約32m 平坦地 但し、住宅敷地部分と駐車場部分で3mの高低差あり。 東側路面とほぼ等高に、また、西側路面より約0.9m高く接面する約3mの高低差がある二方路地で、西側部分は住宅敷地、東側部分は駐車場となっている。 東側道路が出入口となっている。
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約4m舗装市道（建築基準法上の道路） 西側幅員約6.5m舗装市道（建築基準法上の道路）	

土 地 の 利 用 状 況	現況利用……一体となり、物件5建物の敷地に供されている。 目的外建物の有無……なし そ の 他……なし
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり（但し、合併処理槽使用） （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、通常で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どうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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（登記記載）：昭和57年2月新築 新築後約42年経過し、経済的残存耐用年数は少ない。
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 日本瓦 外 壁 ： 縦張りサイディング 内 壁 ： ビニルクロス、聚楽壁等 天 井 ： ビニルクロス、ボード、化粧合板等 床 ： フローリング、畳、タイル等 設 備 ： 電気、給排水、衛生（水洗）、アルミサッシ その他 ： 特になし
床面積（現況）	ほぼ現況どおり
現況用途等	現況用途…居宅 間 取 り…後添間取図参照
品 等	普 通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が占有使用している。 ※「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	一部内装、トイレ等のリフォームがされているが、建て付けに不具合があるほか、床の軋み、若干の傾き、台所出窓部分の雨漏り跡、浴室タイルのひび割れ、1階屋根瓦の一部破損等が見受けられる。

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、対象物件が快適性を重視する住宅地域に存するため、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1～4（土地）

物件1～4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	86,600	0.70	26.42	0.90	1,440,000
2	86,600	0.70	49.52	0.90	2,700,000
3	86,600	0.70	166.66	0.90	9,090,000
4	86,600	0.70	30.08	0.90	1,640,000

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)－3）

公示価格等 90,100円/㎡ × 時点修正 99.0 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 100 ≒ 標準画地価格 86,600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：画地条件等を考慮した。

◇ 地域格差：なし

イ 個別格差：画地条件(高低差、規模等)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 5（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、これに観察減価法を適用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

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
5	138,000	149.35	0.10	2,060,000

ウ 現 価 率：観察減価法により、経過年数、市場性等を考慮して10%とした。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,440,000	0.50	法定地上権	720,000
2	2,700,000	0.50	法定地上権	1,350,000
3	9,090,000	0.50	法定地上権	4,550,000
4	1,640,000	0.50	法定地上権	820,000
合 計				7,440,000

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50%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	1,440,000	- 720,000		—	0.60	430,000
2	2,700,000	- 1,350,000		—	0.60	810,000
3	9,090,000	- 4,550,000		—	0.60	2,720,000
4	1,640,000	- 820,000		—	0.60	490,000
5	2,060,000	+ 7,440,000	—	—	0.60	5,700,000
一 括 価 格 (合 計)						10,150,000

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 地価基準地価格 (清水(県)－3)

所 在 : 静岡市清水区下野中258番7「下野中18－1」

価 格 : 90,100円/㎡

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 165㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側 4m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%・容積率150%)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

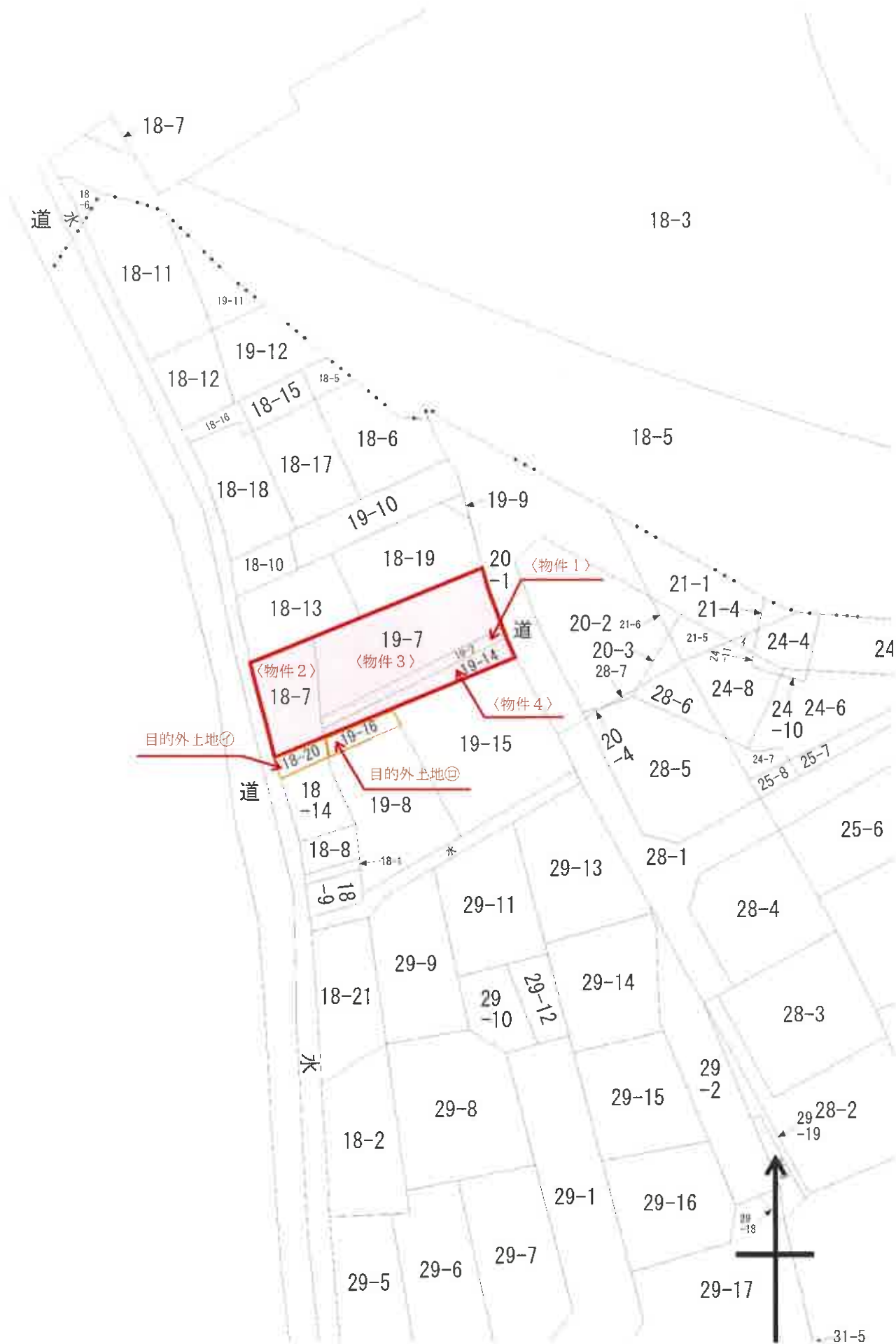
1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

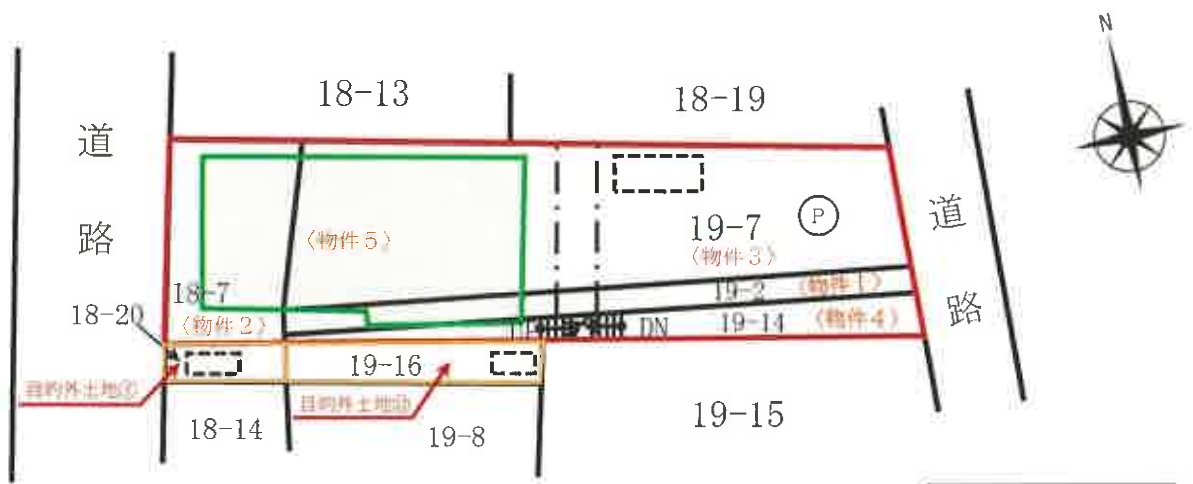
4 間 取 図

以 上

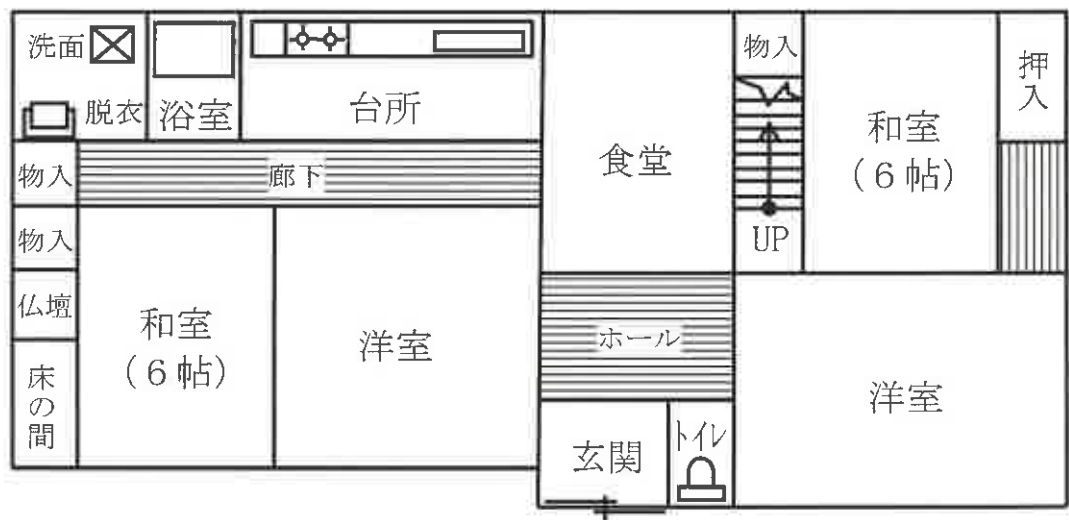


公 図 写

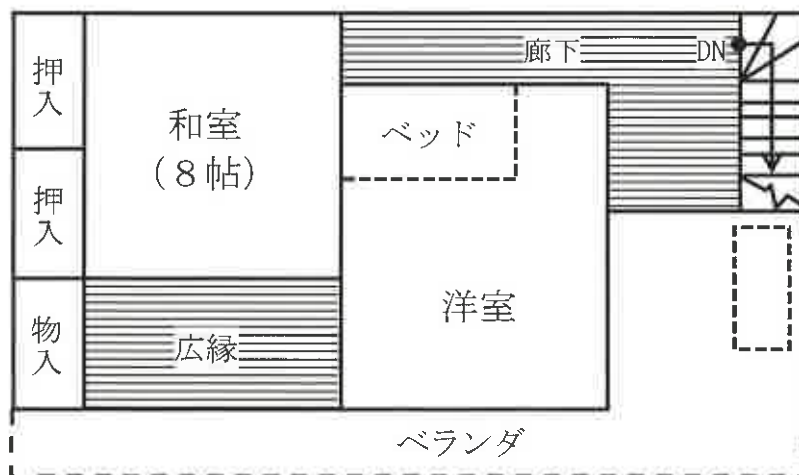
S = 1 / 500



建物配置図



1階



2階

〈物件5〉

間 取 図