

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 3 0 分から<br>令和 7 年 5 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                            |                                               |
| 開札期日                                                                                                                       | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 5 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>静岡地方裁判所売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                 | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7 年 6 月 1 0 日 午前 9 時 5 0 分<br>静岡地方裁判所民事部   |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                               | 令和 7 年 5 月 2 1 日 午後 1 時 0 0 分から<br>令和 7 年 5 月 2 2 日 午後 3 時 0 0 分まで                                                          |                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規則 3 3 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。<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|--------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                          |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 17,080,000<br>13,664,000 | 一括       | 3,416,000  | 147,432  | 37,189   |
| 1    | 4,010,000                |          |            |          |          |
| 2    | 13,070,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市清水区押切字堺ノ坪  
地 番 969番10  
地 目 宅地  
地 積 202.61平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 静岡市清水区押切字堺ノ坪969番地10  
家屋 番号 969番10  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 56.31平方メートル  
2階 63.76平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月19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, 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】

本件共有者らが占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北東側隣地（地番969番1）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 静岡市清水区押切字堺ノ坪  
地 番 969番10  
地 目 宅地  
地 積 202.61平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 静岡市清水区押切字堺ノ坪969番地10  
家屋 番号 969番10  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 56.31平方メートル  
2階 63.76平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和6年（ケ）第72号

令和6年12月19日受理

令和7年1月28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 静岡市清水区押切字堺ノ坪

地 番 969 番 10

地 目 宅地

地 積 202.61 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 静岡市清水区押切字堺ノ坪 969 番地 10

家屋 番号 969 番 10

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 56.31 平方メートル  
2 階 63.76 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 静岡市清水区押切969番地の10                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <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 checked="" type="checkbox"/> 概ね地積測量図のとおり                                                                                                                                                                               |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A・B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している                                                                                                                                                  |  |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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 2                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者A・B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を居宅（空室）として、占有している<br><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<br><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         | 令和2年8月1日建築（登記簿の記載）                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 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<br>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"/> 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、北東側で市道押切2号線に、北西側で市道押切8号線にそれぞれ接する。
- 2 北東及び北西側隣地（登記簿の記載は順に下表のとおり）の現況は、道路である。

| 地番     | 地目    | 地積   | 所有者           |
|--------|-------|------|---------------|
| 930-56 | 公衆用道路 | 779㎡ | 静岡市           |
| 969-1  | 公衆用道路 | 278㎡ | 登記簿謄本を資料綴りに編綴 |

- 3 物件1土地は北端付近において、形状が現況と公図との間で齟齬がある。隣地（969-1）との境界は外観上判然とせず、同地の一部を本件建物の敷地として使用している可能性がある。
- 4 本件居宅からはほぼすべての家財等が搬出されており、空室の状態と認められた。近隣者の陳述及び表札並びに第三者による占有の徴憑がうかがわれないこと等から、本件共有者らが本件建物を居宅（空室）として占有しているものと認めた。
- 5 本物件は、オール電化と思われる。
- 6 2階に蔵及び小屋裏収納がある（間取図参照）。
- 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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                        |
| ■近隣者              | <p>1 本件建物には、本件共有者らが家族とともに居住していたと思いますが、令和6年12月頃から人が出入りしている様子がありません。</p> <p>2 道路として利用されている969-1土地が私人名義の土地であることは知りませんでした。通行料などのお金は支払っていません。</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                      |
| 令和6年12月19日(木)<br>：－：                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 当庁執行官室           | 間取図交付申請(郵送)<br>静岡市役所             |
| 令和6年12月23日(月)<br>14：55－15：15                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 静岡地方法務局<br>清水出張所 | 登記事項証明書交付申請(窓口)                  |
| 令和6年12月24日(火)<br>11：30－11：50                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 物件所在地<br>(1回目)   | 現況調査、写真撮影(外観)                    |
| 令和6年12月25日(水)<br>：－：                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 当庁執行官室           | 共有者A宛て通知書郵送                      |
| 令和7年1月7日(火)<br>10：45－10：55                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 清水土木事務所          | 接面道路につき調査                        |
| 令和7年1月9日(木)<br>10：00－10：20                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地<br>(2回目)   | 現況調査(全戸不在)、近隣者と面談<br>＜評価人同行＞     |
| 令和7年1月10日(金)<br>：－：                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 当庁執行官室           | 共有者A宛て通知書郵送                      |
| 令和7年1月23日(木)<br>9：53－10：30                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地<br>(3回目)   | 現況調査(全戸不在、建物内立入)、写真撮影<br>＜評価人同行＞ |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>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7年1月23日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日<br/>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

登記年月日：令和2年6月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和6年10月17日 静岡地方方法務局清水出張所

登記官

( 6 枚目)

地 積 測 量 図

地 番 969-10

土地の所在 静岡市清水区押切字塚ノ坪

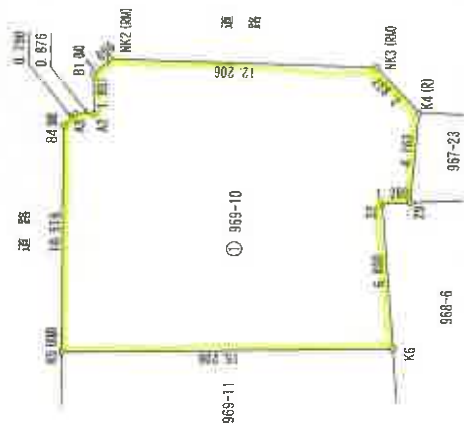
求積表

| 地 番     | ① 969-10 | Xn          | Yn        | Yn1-Yn-1 | Xn・Yn1-Yn・1    |
|---------|----------|-------------|-----------|----------|----------------|
| N0      |          | -107939.515 | -4138.300 | 7.888    | -851426.894320 |
| NK2     |          | -107946.616 | -4131.448 | 6.270    | -676844.082320 |
| K4      |          | -107952.495 | -4132.030 | -4.148   | 447786.949260  |
| 29      |          | -107964.643 | -4135.596 | -4.362   | 470898.152766  |
| 32      |          | -107953.641 | -4135.392 | -5.954   | 643835.514924  |
| K6      |          | -107958.060 | -4141.560 | -14.221  | 1535271.571260 |
| K5      |          | -107946.842 | -4150.613 | -0.561   | 60557.617362   |
| B4      |          | -107939.639 | -4142.121 | 9.275    | -100140.151725 |
| A3      |          | -107939.743 | -4141.338 | 1.313    | -141724.982559 |
| A2      |          | -107940.441 | -4140.608 | 2.002    | -216096.762882 |
| B1      |          | -107939.309 | -4139.335 | 2.508    | -270711.786972 |
| 合 計     |          |             |           |          | 405.234794     |
| 合 計 面 積 |          |             |           |          | 202.613970     |
|         |          |             |           |          | 202.61         |
|         |          |             |           |          | m <sup>2</sup> |

|       |            |
|-------|------------|
| 測量年月日 | 令和2年 3月28日 |
| 測地系   | 世界測地系      |
| 座標系   | 国 系        |

街区基準点座標値

| 点 名   | X座標         | Y座標       |
|-------|-------------|-----------|
| 3A137 | -107934.654 | -4341.671 |
| 30146 | -107935.949 | -4065.183 |



境界線略号 S…右杭、C…コンクリート杭、P…プラスチック杭、R…金属杭、M…刻ミ、R.M…金属標 (単位:m)

作成者 土地家屋調査士

(令和2年5月24日作製)

申請人

縮尺

1/250

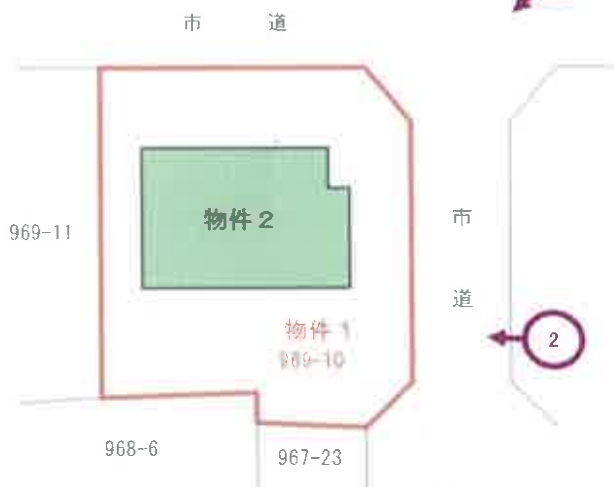
地積測量図  
(A3をA4に縮小)

請求番号：10-2

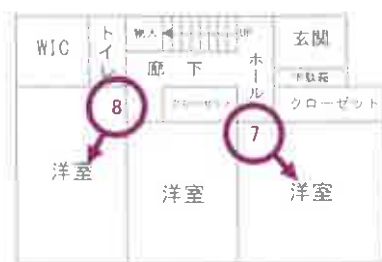


写真撮影位置・方向

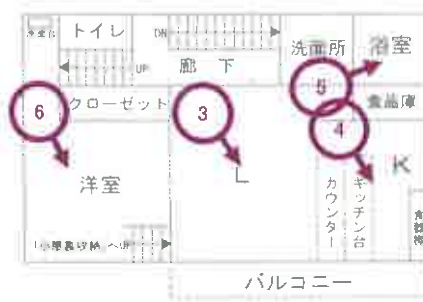
## 建物配置図（概略）



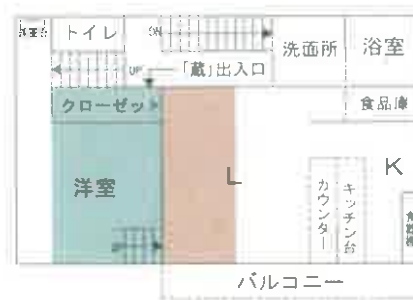
## 間取図（物件2）



【1階】



【2階】



【蔵及び小屋裏収納の位置】

「蔵」部分

「小屋裏収納」部分

（ 7 枚目 ）



1



2



物件1土地

3



4



5



6



7



8



令和6年(ケ)第 72号  
令和7年1月23日 現地調査  
令和7年1月28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 静岡市清水区押切字堺ノ坪

地 番 969番10

地 目 宅地

地 積 202.61平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 静岡市清水区押切字堺ノ坪969番地10

家屋 番号 969番10

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル  
2階 63.76平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 17,080,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件1（土地）        | 金 4,010,000 円  |
| 物件2（建物）        | 金 13,070,000 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の土地の上に物件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「草薙」駅の北東方・直線距離約 2.9 km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                  | 一般住宅が建ち並ぶやや街路条件の劣る郊外の既成住宅地域。                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                 |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                   | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>150%<br>無指定<br>高度地区(最高限2種 16m)、居住誘導区域                           |
| 画 地 の 状 況                                                  | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                         | 202.61 m <sup>2</sup><br>南東端及び北端に隅切りを有する略正方形<br>間口約 16m、奥行約 13.5m<br>平坦地<br>路面と等高に接面する準角地<br>なし |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                           | 北東側幅員約 4.0m舗装市道(建築基準法上の道路)<br>北西側幅員約 4.0m舗装市道(建築基準法上の道路)                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |
| 土 地 の 利 用<br>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。<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・なし                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |
| 供 給 処 理 施 設                                                | 上 水 道 あり<br>ガス配管 あり<br>下 水 道 あり<br><br>(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どうか不明な場合をいう。 |                                                                                                 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 1 の土地の北端付近の形状が現況と公図等とで齟齬があり、北西側で接面する市道（地番：969 番 1、所有者は私人名義）との境界は外観上判然としないが、同地の一部を物件 2 の建物の敷地として利用している可能性がある。</li> <li>・ 静岡市「洪水ひなん地図（洪水ハザードマップ）」による浸水想定区域内（浸水深 1.0m 以上 3.0m 未満）にある。</li> </ul> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：令和2年8月1日新築<br>経 過 年 数：約4年<br>経済的残存耐用年数：約21年                                                         |
| 仕 様                     | 構 造：木造2階建<br>屋 根：合金メッキ鋼板<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロス<br>天 井：クロス<br>床：フローリング等<br>設 備：電気（オール電化）、給排水、衛生（水洗）<br>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<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                        |
| 品 等                     | 普通                                                                                                              |
| 保 守 管 理 の<br>状 態        | 普通                                                                                                              |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | 建物共有者 A、B が本建物を居宅（空き家）として使用、占有している。<br><br>※ 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                 | ・2階に蔵及び小屋裏収納がある。（後添間取図参照）                                                                                       |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------------------|
| 1        | 72,700               | 1.01            | 202.61          | 0.9           | 13,390,000                |

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－27

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格  
 $81,900 \text{ 円/㎡} \times 96.9/100 \times 100/102 \times 100/107 \rightleftharpoons 72,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の画地状況を考慮。

◇地 域 格 差：公示地は交通接近条件（各種施設への接近性）が優る。

イ 個 別 格 差：画地の状況（準角地、形状等）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 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ = エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------------------|
| 2        | 157,000             | 120.07             | 0.8      | 15,080,000                |

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数約 4 年、経済的残存耐用年数約 21 年、観察減価 5%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 = 21 年 ÷ ( 4 年 + 21 年 ) × ( 1 - 0.05 ) ≒ 0.8

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1        | 13,390,000        | 0.5           | 法定地上権 | 6,700,000                  |

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<br>件<br>番<br>号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1                | 13,390,000                       | － 6,700,000                          |                 | －              | 0.6             | 4,010,000                     |
| 2                | 15,080,000                       | ＋ 6,700,000                          | －               | －              | 0.6             | 13,070,000                    |
| 一 括 価 格 (合 計)    |                                  |                                      |                 |                |                 | 17,080,000                    |

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 地価公示地 静岡清水－27

所 在：静岡市清水区石川新町 430 番 12 「石川新町 2－43」

価 格：81,900 円／㎡

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：105 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側 4.0m市道

用途指定等：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：小規模住宅とアパートが混在する郊外の住宅地域

## 第7 附属資料

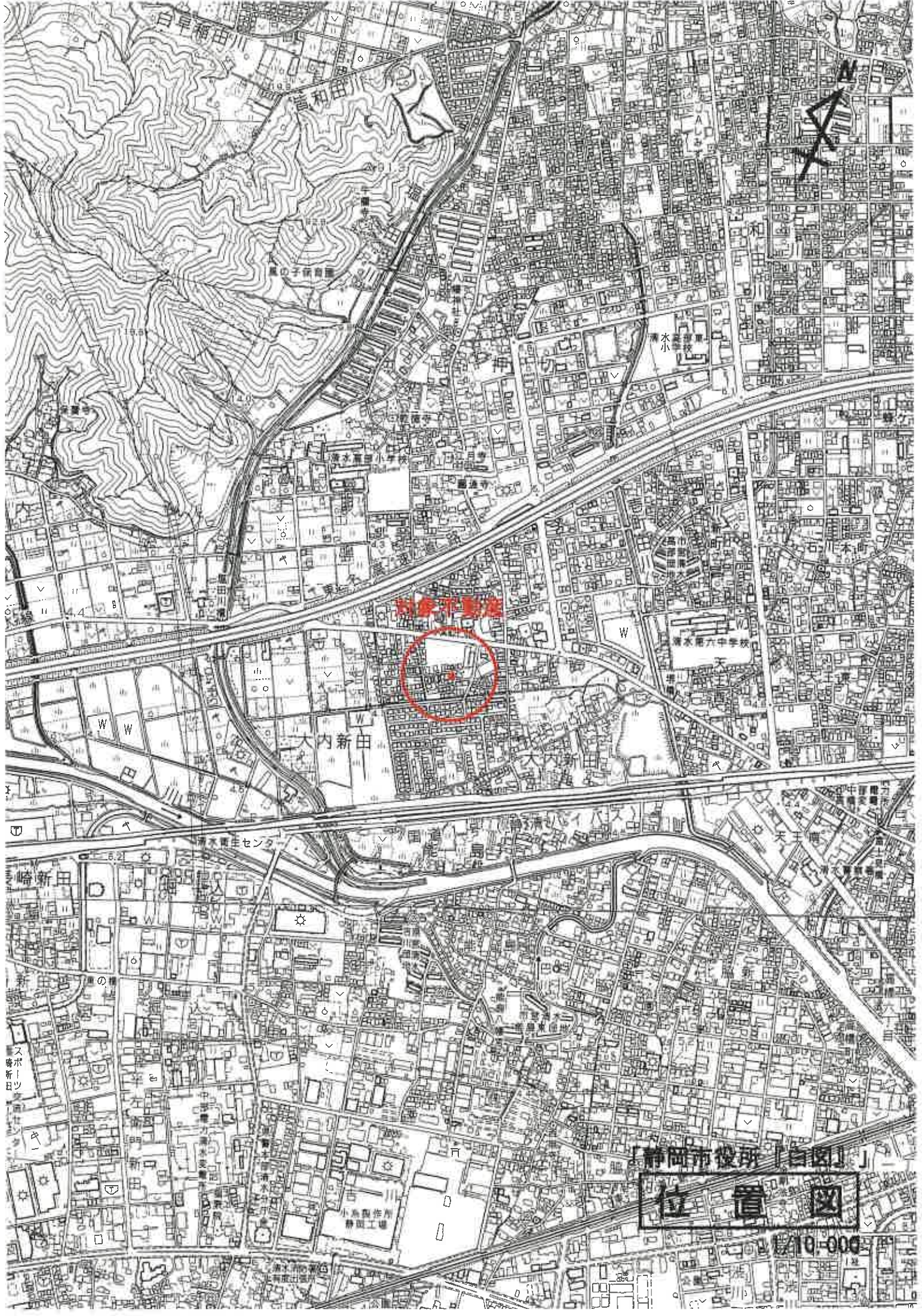
### 1 位置図

### 2 公図写

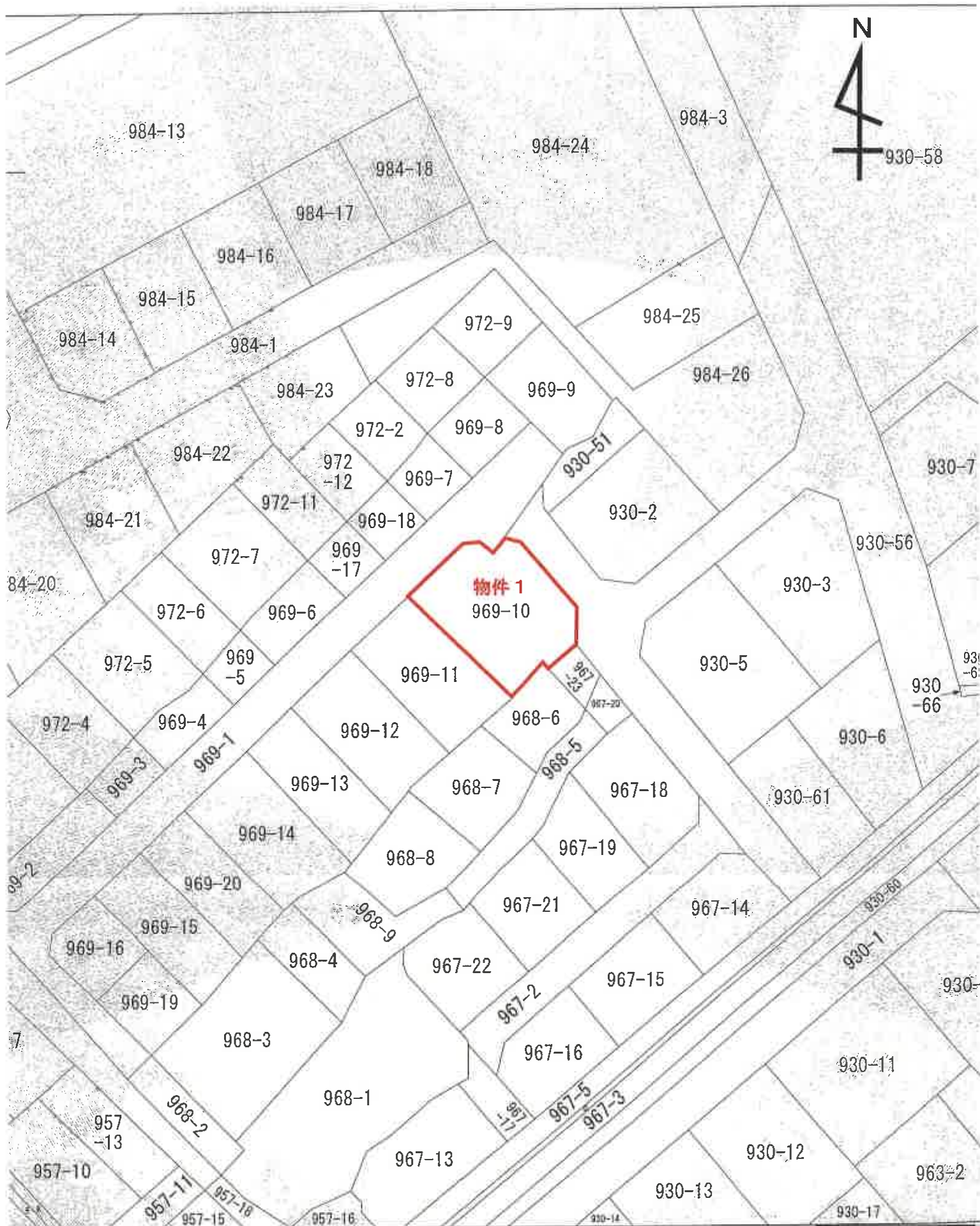
### 3 建物配置図

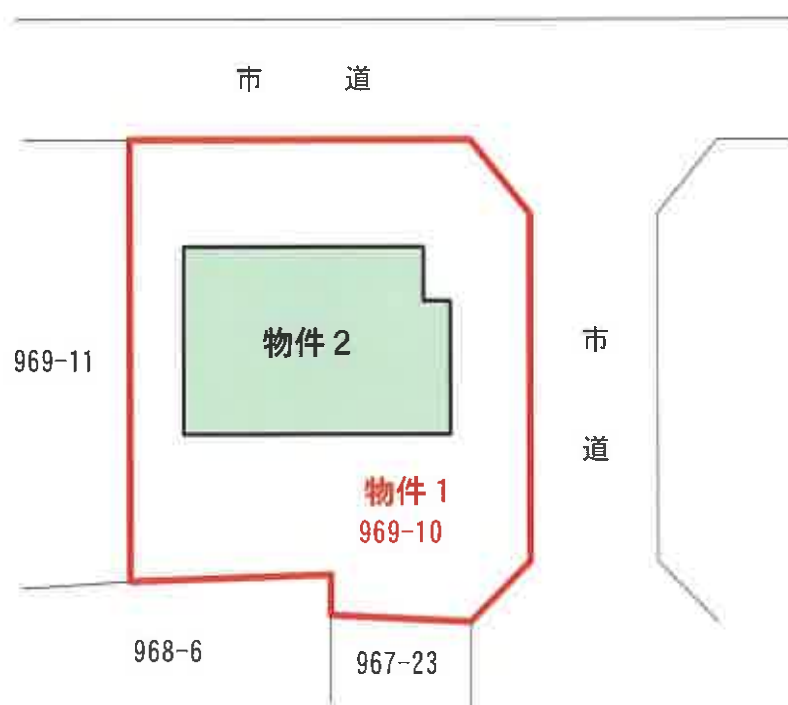
### 4 間取図

以 上

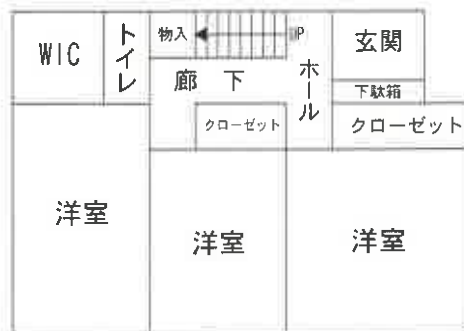


静岡市役所「白図」  
位置図  
1:10,000

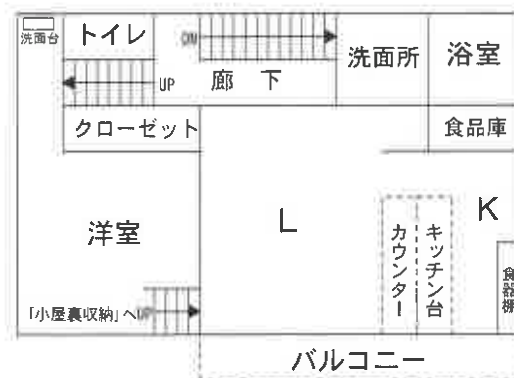




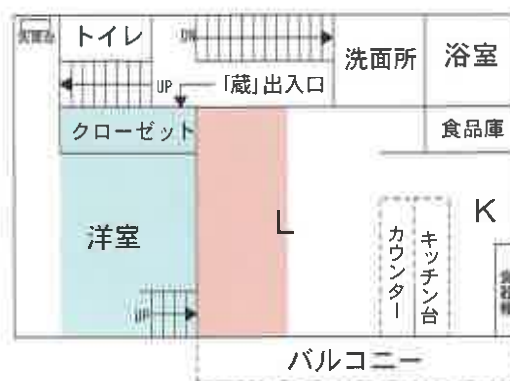
建物配置図



【1階】



【2階】



【蔵及び小屋裏収納の位置】

- 「蔵」部分
- 「小屋裏収納」部分