

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 890, 000 3, 112, 000	一括	778, 000	39, 541	14, 206
1	3, 300, 000				
2	590, 000				



物 件 目 録

1 所 在 焼津市下小田中町
 地 番 5 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 424.49 平方メートル

所有者 A

2 所 在 焼津市下小田中町 5 番地 1 4
 家屋 番号 5 番 1 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 143.67 平方メートル
 2 階 94.81 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造アルミニューム板葺平家建
 床 面 積 40.57 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 28 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】

本件共有者及び売却対象外建物持分共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】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

1 所 在 焼津市下小田中町
地 番 5 番 1 4
地 目 宅地
地 積 424.49 平方メートル
所有者 A

2 所 在 焼津市下小田中町 5 番地 1 4
家屋 番号 5 番 1 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 143.67 平方メートル
2 階 94.81 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造アルミニューム板葺平家建
床 面 積 40.57 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1



令和6年（ヌ）第48号

令和6年12月24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 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 焼津市下小田中町
 地 番 5 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 4 2 4. 4 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 焼津市下小田中町 5 番地 1 4
 家屋 番号 5 番 1 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 3. 6 7 平方メートル
 2 階 9 4. 8 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造アルミニューム板葺平家建
 床 面 積 4 0. 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

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)
土地	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(売却対象外建物持分共有者) B 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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
建物	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 □ある - 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者A ■その他の者(売却対象外建物持分共有者) B 上記の者ら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、その南側を幅員約6mの舗装市道下小田中町中通り線（建築基準法上の道路、地番24の土地は建設省（現国土交通省）所有の公衆用道路）に接面している。
- 2 物件1の土地上に、カーポート、サイクルポート、地神様を祀った祠が存在する。
- 3 物件2の主である建物には屋根裏収納が存在するが、調査時はフック棒がなかったため、内覧することができなかった。
- 4 物件2の主である建物は、経年相応の劣化状態と思料された。
- 5 物件2の建物の具体的な使用状況等は、「関係人の陳述等」を参照されたい。
- 6 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

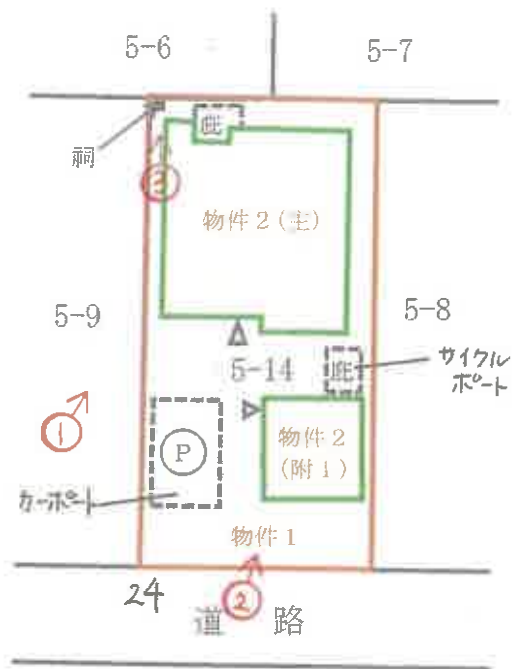
関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (土地所有者兼建物共有者)	1 本物件は、私と父であるBが家族とともに住居として使用しています。土地建物の使用に当たって、Bとの間の契約や金銭のやり取りはありません。また、本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件1の土地上に存在するカーポートやサイクルポートは、建物建築後しばらく経ってから、Bが設置したものです。 3 物件2の建物をリフォームしたことや建物内でペットを飼ったことはありません。

(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
6年12月24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
6年12月26日(木) 11:40-11:50	静岡地方法務局 藤枝支局	件外土地(5-6外)登記事項要約書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領
7年 1月 8日(水) 11:55-12:00	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
7年 1月24日(金) 12:45-13:55	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 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 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

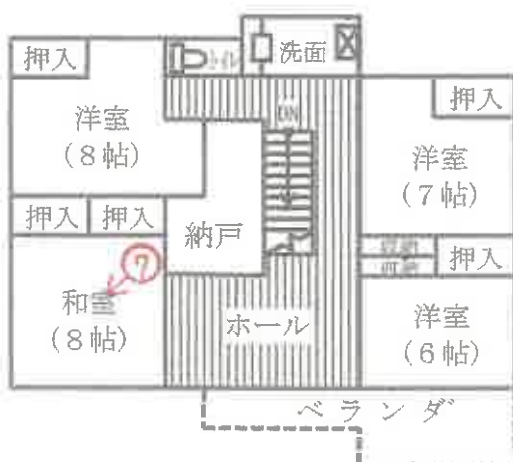


建物配置図



〈物件2(主)〉1階

印 写真撮影方向を示す



〈物件2(主)〉2階



〈物件2(附属建物符号1)〉

間取図

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



令和6年 (又) 第 48号

令和7年 1月 24日 現地調査

令和7年 1月 30日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

横山保夫

物 件 目 録

1 所 在 焼津市下小田中町
 地 番 5 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 4 2 4 . 4 9 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 焼津市下小田中町 5 番地 1 4
 家屋 番号 5 番 1 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 3 . 6 7 平方メートル
 2 階 9 4 . 8 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造アルミニューム板葺平家建
 床 面 積 4 0 . 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,300,000円
物件2(建物)	金 590,000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建物（附属建物を含む）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 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	
特 記 事 項		
・ 物件 1 土地上に物件 2 の建物が存在する。 ・ 物件 2 建物は持分 1 0 分の 1 である。		

※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 3.6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧焼津市市街地南部の小川漁港南西方の住宅地域で、一般住宅、アパートのほか農地等も混在している。	
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種低層住居専用地域 50% 80% なし 居住誘導区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	424.49㎡ 長方形 間口約14.5m、奥行約29m 平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約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……特になし	

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	・津波、洪水、高潮の各浸水想定区域となっている。

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（登記記載）：平成16年5月頃新築 経過年数：21年 経済的残存耐用年数：9年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：日本瓦 外 壁：モルタルリシン 内 壁：無垢材、聚楽壁、ビニルクロス等 天 井：無垢材 床：フローリング、畳、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生（水洗）、木製建具、 アルミサッシ等 その他：屋根裏収納あり
床面積（現況）	ほぼ登記どおり
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	普 通
建物の利用状況	共有者らが占有している。 ※「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	〈附属建物符号(1)〉 木造アルミニウム板ぶき平家建 倉庫 40.57㎡ 平成16年頃建築

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り、適正な収益査定が困難な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/㎡) 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	26,200	0.90	424.49	0.90	9,010,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価基準地 （ 焼津(県)－3 ）

公示価格等 27,600円/㎡ × 時点修正 99.5 / 100 × 標準化補正 100 / 105 × 地域格差 100 / 100 ÷ 標準画地価格 26,200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(規模、道路方位)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
2(主)	157,000	238.48 ×1/10	0.27	1,010,000
2(附1)	76,000	40.57 ×1/10	0.20	60,000
合 計				1,070,000

イ 現況床面積：10分の1はいずれも本件持分。

ウ 現 価 率：主である建物については、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21年、経済的残存耐用年数9年、観察減価10%

現価率＝9年÷(21年+9年)×(1-0.10)=0.27

附属建物符号1については、観察減価法により経過年数、市場性等を考慮して20%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 (円) ア		土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	9,010,000	0.10	0.50	法定地上権	450,000

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、物件1建物の持分に対応する範囲を10%、その権利の割合を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	9,010,000	- 450,000		0.70	0.55	3,300,000
2	1,070,000	+ 450,000	—	0.70	0.55	590,000
一 括 価 格 (合 計)						3,890,000

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、本件建物は共有持分であること、さらに洪水浸水想定区域に存在し、近年の沿岸部の不動産需要等をも考慮するとなお市場性が劣ると判断されるため、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（焼津(県)－3）

所 在 ： 焼津市石津向町28番10外

価 格 ： 27,600円/㎡

価 格 時 点 ： 令和6年7月1日

地 積 ： 271㎡

供給処理施設 ： 水道、ガス

接 面 街 路 ： 南側 6m 市道

用 途 指 定 等 ： 市街化区域 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

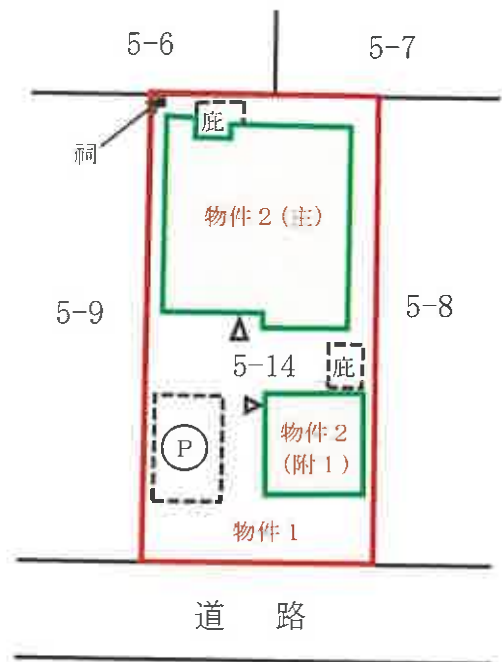


対象不動産

位置図
S=1/10000
焼津市役所白図



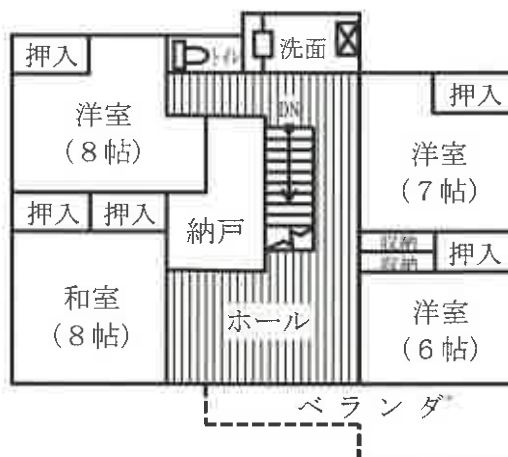
公 図 写
S = 1 / 500



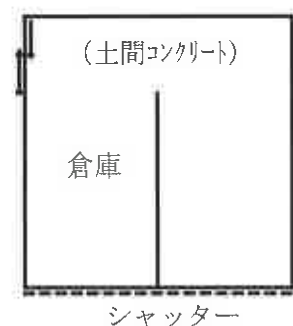
建物配置図



〈物件2(主)〉1階



〈物件2(主)〉2階



〈物件2(附属建物符号1)〉

間取図