

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 7 月 28 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 7 年 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 11 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 7 月 28 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）
1～3	5,560,000 4,448,000	一括	1,112,000	67,356	16,053
1	270,000				
2	1,960,000				
3	3,330,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 島田市幸町
 地 番 17 番 24
 地 目 宅地
 地 積 13.88 平方メートル
- 2 所 在 島田市幸町
 地 番 17 番 25
 地 目 宅地
 地 積 99.27 平方メートル
- 3 所 在 島田市幸町 17 番地 25、17 番地 24
 家屋 番号 17 番 25
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 59.49 平方メートル
 2 階 39.66 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

- 1 所 在 島田市幸町
 地 番 17番24
 地 目 宅地
 地 積 13.88平方メートル
- 2 所 在 島田市幸町
 地 番 17番25
 地 目 宅地
 地 積 99.27平方メートル
- 3 所 在 島田市幸町 17番地25、17番地24
 家屋 番号 17番25
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 59.49平方メートル
 2階 39.66平方メートル



令和7年（ケ）第11号

令和7年3月19日受理
令和7年4月21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 | 島田市幸町 |
| | 地 番 | 17 番 24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.88 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島田市幸町 |
| | 地 番 | 17 番 25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.27 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 島田市幸町 17 番地 25、17 番地 24 |
| | 家屋 番号 | 17 番 25 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.49 平方メートル
2 階 39.66 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	静岡県島田市幸町17番の25			
土地	物件 1・2			
現況地目	☒ 宅地(物件 1・2) ☐ 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 ☒ 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 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	建物配置図(概略)に示した位置付近に看板が存する			
建物	物件 3			
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 ☐ 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 上記の者が本建物を店舗兼住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	平成11年6月30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、民家と店舗が混在する市街地にあり、南側で市道に接する。
- 2 南側隣地（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
17-28	公衆用道路	398㎡	島田市

- 3 1階店舗では、所有者が飲食店を営し、2階居宅に同人が居住している。
- 4 その他本物件の概要については、所有者の陳述を参照されたい。
- 5 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	1 本件建物は、私が店舗及び居宅として使用しています。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 店舗部分で、「やよい」という名称の居酒屋を私が個人で経営しています。居宅部分には私が居住しています。 3 建物に特段不具合はありません。2階のキッチンと居宅の玄関は使用していません。 4 隣地との境界についてトラブルが生じ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
令和7年3月19日（水） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 島田市役所
令和7年3月25日（火） 14：10－14：25	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和7年3月27日（木） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年3月28日（金） 10：10－10：20	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和7年4月10日（木） 15：55－16：22	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 所有者と面談 ＜評価人同行＞

（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なかったため、立会人を立ち会わせ、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。

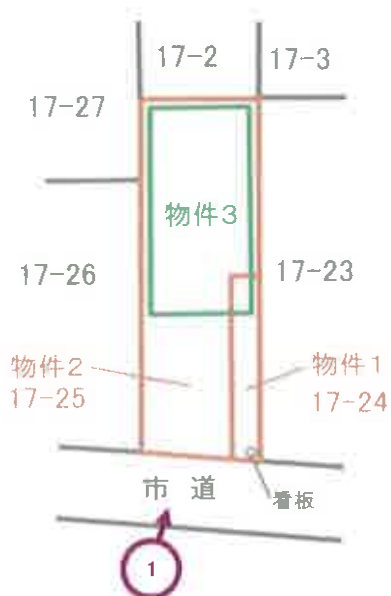
☐

(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）

0 → 写真撮影位置・方向



間取図（物件3）



< 1 階 >



< 2 階 >

1



2



3



4



5



6



令和 7 年 (ケ) 第 11 号
令和 7 年 4 月 10 日 現地調査
令和 7 年 4 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

渡辺力也 印

物 件 目 録

- 1 所 在 島田市幸町
 地 番 17 番 24
 地 目 宅地
 地 積 13.88 平方メートル

- 2 所 在 島田市幸町
 地 番 17 番 25
 地 目 宅地
 地 積 99.27 平方メートル

- 3 所 在 島田市幸町 17 番地 25、17 番地 24
 家屋 番号 17 番 25
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 59.49 平方メートル
 2 階 39.66 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 5 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 7 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 3, 3 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の土地の内訳価格は物件3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3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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1、2の土地は一体一画地を形成し、物件3の建物の敷地として利用されている。		

※ 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、2）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「島田」駅の北東方・直線距離約 400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道島田停車場線東側かつ県道島田吉田線北側に店舗併用住宅、一般住宅等が混在する商業地域。	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 中央第三地区計画
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	113.15 m ² 長方形 間口約 6m、奥行約 18.5m 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	南側幅員約 6mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件3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・・・看板	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (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不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 物件1の土地上に看板が存する（位置については別添建物配置図参照）。 ・ 島田市洪水土砂災害ハザードマップの浸水想定区域に含まれている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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11年6月新築 経 過 年 数：約26年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：ボード 内 壁：クロス、じゅらく壁、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床：土間、フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生（水洗） その他：厨房、客席
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：店舗兼居宅 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	建物所有者が本建物を店舗兼居宅として使用している。 ※ 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	・1階店舗で所有者が居酒屋を経営し、2階居宅に同人が居住している。 ・建物の出入りは、店舗部分と居宅部分で分かれている。建物内部では店舗バックヤードと居宅玄関の階段横が往来可能となっている（段差あり）。 ・2階キッチンの奥に物置スペースがある。 ・建物内は経年相応の汚損等のほか、店舗部分及び居宅部分の水回りに汚れや劣化が認められる。また、居宅部分のクロスに汚れや劣化が認められる。

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なかったため、積算価格及び収益価格より評価額を求めるものとする。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2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	81,200	1.00	13.88	0.9	1,010,000
2	81,200	1.00	99.27	0.9	7,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 島田 5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $74,900 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/92 \div 81,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は環境条件に劣るが、街路条件に優る。

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3（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
3	170,000	99.15	0.12	2,020,000

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 26 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 25%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝5 年 ÷ (26 年＋5 年) × (1－0.25) ÷ 0.12

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	1,010,000	0.5	法定地上権	510,000
2	7,250,000	0.5	法定地上権	3,630,000
計				4,140,000

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	評価額 (円) ア±イ =ウ	構成比 エ
1	1,010,000	－ 510,000	500,000	4.9%
2	7,250,000	－ 3,630,000	3,620,000	35.2%
3	2,020,000	＋ 4,140,000	6,160,000	59.9%
一 括 価 格 (合 計)			10,280,000	100%

Ⅱ 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他補正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ＝エ
1,740,000	15 %	0.80	9,280,000

ア 総 収 益：評価時点における当該地域の標準的な賃料水準を勘案して査定。

$$145,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,740,000 \text{ 円 (年額)}$$

イ 粗 利 回 り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基に本件建物の経過年数、保守管理の状態等を勘案して決定した。

ウ その他補正：現時点若しくは近い将来において、建物の破損、汚損等の修繕・修復の必要性を考慮した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積 算 価 格	10,280,000	1.0	10,280,000
② 収 益 価 格			9,280,000
③ 調整後の価格			10,100,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を定めた。

物件 番号	調整後の合計 価格（円） ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	10,100,000	4.9 %	—	0.55	270,000
2		35.2 %	—	0.55	1,960,000
3		59.9 %	—	0.55	3,330,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）					5,560,000

イ 構 成 比：Ⅰ積算価格の試算 2 ②エの比率を採用

ウ 市場性修正：なし

エ 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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格 (島田5-2)

所 在：島田市扇町12番16

価 格：74,900円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：119㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側11m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中低層店舗併用住宅が多い区画整理済商業地域

第7 附属資料

1 位置図

2 地図写

3 建物配置図

4 間取図

以 上



対象不動産

位置図
(島田市役所白図)
1/10,000

4

地区外

①

①

16-10

16-9

16-8

16-13

17-30

17-1

17-2

17-3

17-5

17-6

17

17-27

17-4

17-8

17-25

17-23

17-19

17-20

17-26

17-22

17-21

17-18

17-17

17-16

17-15

物件2 物件1

17-28

4-1

4-2

4-3

4-4

4-5

4-6

4-7

4-18

4-17

4-15

4-14

4-12

4-11

4-10

5-13

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

5-8

5-10

5-11

4-20

座標値種別：測量成果)

地番区域見出

幸柳

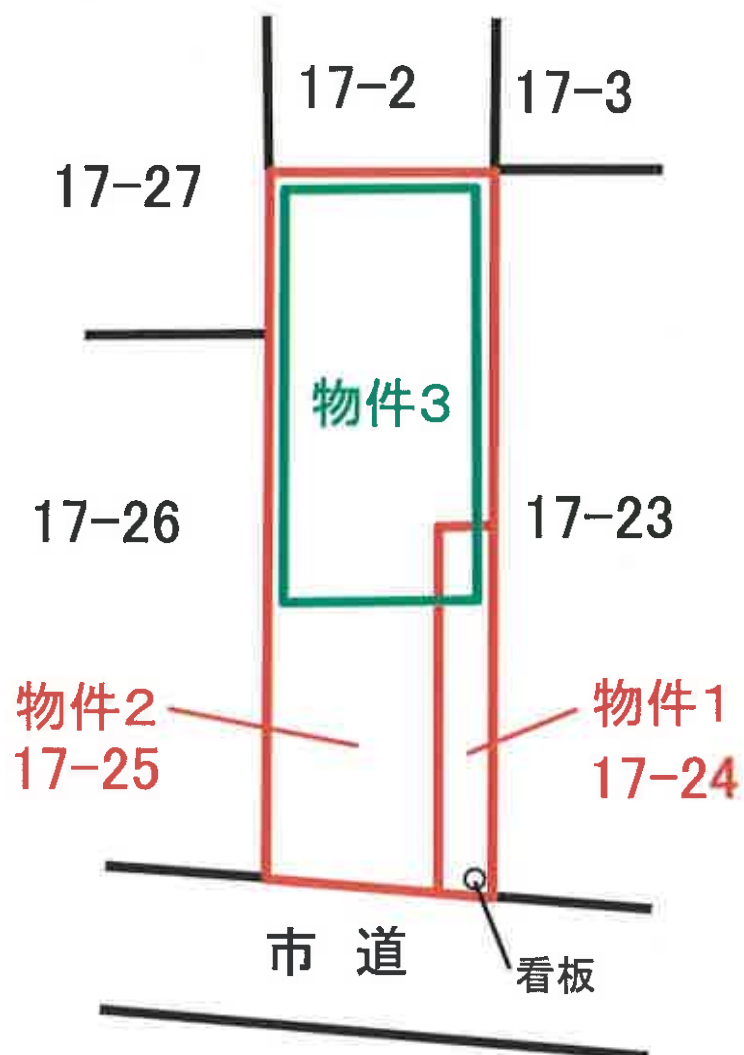
本通

田市幸町

地番 17番25

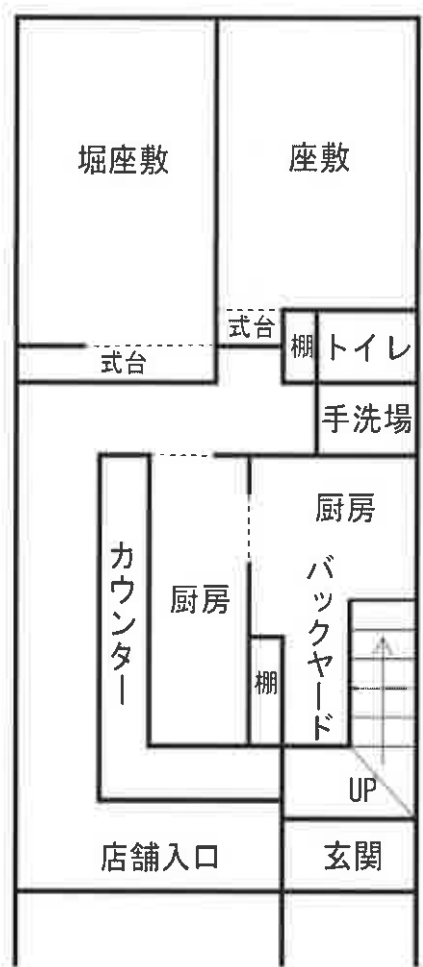
地図写
1/500

建物配置図

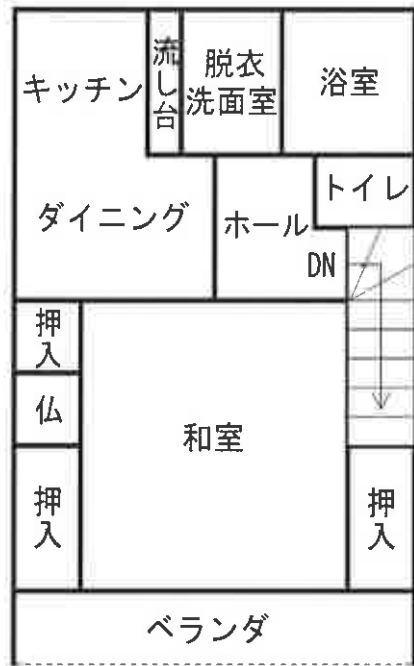


間取図

4



< 1 階 >



< 2 階 >