

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, 2	5,720,000 4,576,000	一括	1,144,000	96,118	20,595
1	2,100,000				
2	3,620,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 島田市本通四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島田市本通四丁目 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造アルミニューム板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 5 7 平方メートル
2 階 6 8. 0 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 13 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, 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 | 島田市本通四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.09 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島田市本通四丁目 1 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造アルミニューム板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 81.57 平方メートル
2 階 68.02 平方メートル |



令和6年(ケ)第 77号
令和7年 2月12日受理
令和7年 3月24日提出

現況調査報告書

(2分冊の1 物件1, 2)

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 島田市本通四丁目 |
| | 地 番 | 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島田市本通四丁目 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造アルミニューム板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 5 7 平方メートル
2 階 6 8 . 0 2 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	島田市本通四丁目1番の13				
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 ☐ 建物図面（各階平面図）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下記建物を所有し、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	本件所有者有限会社コーデネイトサロンローザには特別代理人として弁護士Bが選任されている（物件2も同じ）				
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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物に動産類を残置した状態で店舗（空き家）として占有している ☐ 「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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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
■ C (債権者担当者)	1 私は、本件債権者島田掛川信用金庫の職員です。 2 本件物件は、亡Aさんが有限会社コーデネイトサロンローザの商号で婦人洋装品の販売等の店舗として使用していましたが、現在は空き家の状態と認識しています。 (令和7年2月17日(電話)に聴取)
■ B (特別代理人)	1 私は、本件物件の所有者である有限会社コーデネイトサロンローザの特別代理人です。 2 本件物件関係の詳細は不明です。 (令和7年2月17日(電話)に聴取)
■ 近隣住民	1 本件物件では、亡Aさんが有限会社コーデネイトサロンローザの商号で婦人洋装品の販売等を営業していましたが、病気で亡くなった後は空き家の状態です。 (令和7年2月28日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

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 本件建物の電気は停止し、建物内には本件所有者宛の郵便物等が存在した。これら現場の状況及び関係人の陳述等から、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。

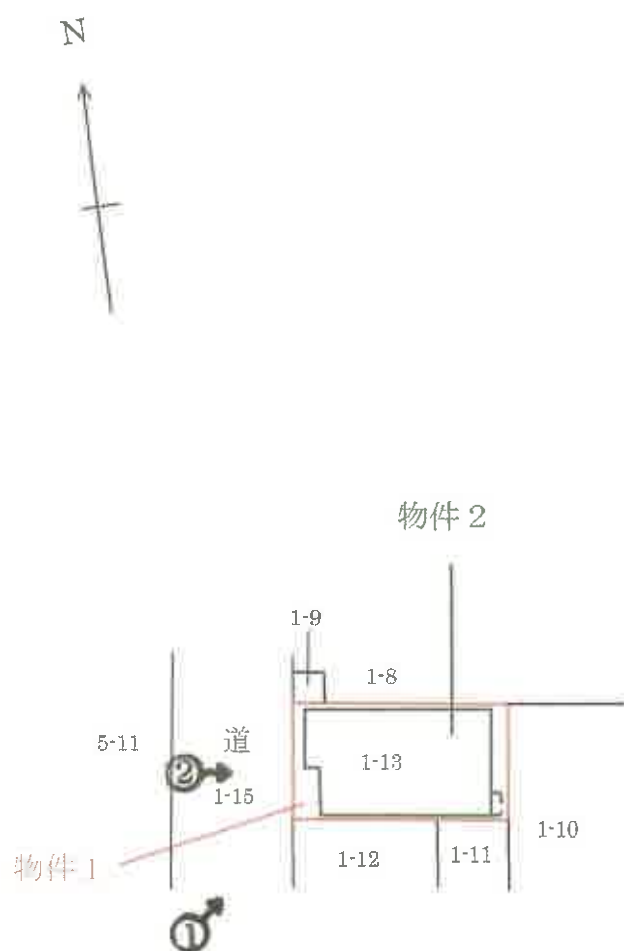
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月12日 (水) : - :	執行官室	島田市課税課に間取図請求 (郵送)
7年 2月17日 (月) 11:50-11:55	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
7年 2月17日 (月) 13:00-13:05	静岡地方法務局藤枝支局	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)
7年 2月17日 (月) 14:20-14:25	執行官室	債権者担当者から事情聴取 (電話)
7年 2月17日 (月) 15:35-15:38	執行官室	特別代理人から事情聴取 (電話)
7年 2月28日 (金) 13:30-13:45	物件所在地	全戸不在, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行, 近隣住民から事情聴取
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 7年 2月28日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人D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

(5枚目)

土地建物位置関係図



♂写真撮影方向

間 取 図

物件 2

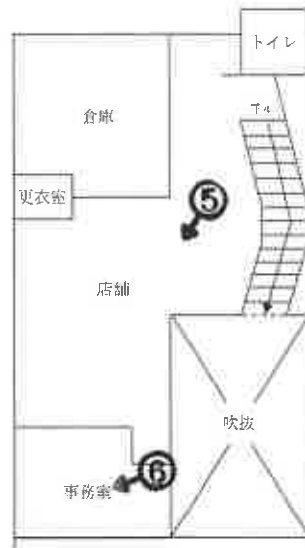


写真 1



写真 2



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



令和 6 年 (ケ) 第 77 号
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 24 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1 ～物件 2)

評価人 不動産鑑定士

芝 口 直 樹 印

物 件 目 録

1 所 在 島田市本通四丁目
地 番 1番13
地 目 宅地
地 積 107.09平方メートル

所有者 有限会社コーデネイトサロンローザ

2 所 在 島田市本通四丁目 1番地1.3
家屋 番号 1番13
種 類 店舗
構 造 木造アルミニューム板葺2階建
床 面 積 1階 81.57平方メートル
2階 68.02平方メートル

所有者 有限会社コーデネイトサロンローザ

~~3 所 在 島田市幸町
地 番 4番8
地 目 宅地
地 積 99.93平方メートル~~

~~所有者 亡A相続財産~~



※22※

物 件 目 録

4 (一棟の建物の表示)

所 在 島田市幸町 4 番地 8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 84.72 平方メートル
 2 階 86.40 平方メートル
 3 階 31.53 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町 4 番 8 の 1
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 2 階建
 床 面 積 1 階部分 52.76 平方メートル
 2 階部分 29.37 平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 (一棟の建物の表示)

所 在 島田市幸町 4 番地 8
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 84.72 平方メートル
 2 階 86.40 平方メートル
 3 階 31.53 平方メートル



22

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 幸町 4 番 8 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階部分	2. 0 6 平方メートル
	2 階部分	5 3. 3 3 平方メートル
	3 階部分	2 9. 3 7 平方メートル

所有者 亡 A 相続財産



第1 評価額

一 括 価 格		
金	5, 7 2 0, 0 0 0	円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	2, 1 0 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金	3, 6 2 0, 0 0 0 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「島田」駅の北東方・直線距離約 350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中、小規模の店舗を主に一般住宅、駐車場、医院等が混在する 県道島田吉田線北側背後の商業地域	
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	107.09 m ² 長方形 間口約 7.5m、奥行約 14m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	西側幅員約 8m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2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 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、通常のコスト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	洪水の浸水想定区域内にある。	

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	建築年月日（登記記載）：平成10年9月 経 過 年 数：約26年 経済的残存耐用年数：今後約5年と査定した
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：アルミニウム板 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス、石膏ボード等 天 井：クロス、化粧ボード等 床：タイル、フローリング、カーペット等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：シャンプー（洗髪）台、更衣室
床 面 積 （現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 1階：81.57 m ² 、2階：68.02 m ² 、延：149.59 m ²
現況用途等	現況用途：店舗 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通 階段付近の壁のクロスに汚れが見られたほか、概ね経年相応の劣化が見られる。
建物の利用状況	所有者が動産類を残置した状態で店舗（空き家）として占有している。 ※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	特になし

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（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	81,300	1.00	107.09	0.9	7,840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 島田（県）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

82,500 円/㎡ × 99.5/100 × 100/100 × 100/101 81,300 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：街路条件（幅員）、環境条件（繁華性、周囲の状態）等を考慮した。

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 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
2	170,000	149.59	0.11	2,800,000

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 30%

(耐用年数に基づく方法)

(観察減価法)

$$\text{現価率} = 5 \text{ 年} \div (26 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.3) \div 0.11$$

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	7,840,000	0.5	法定地上権	3,920,000

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	7,840,000	－	3,920,000	3,920,000	36.8%
2	2,800,000	＋	3,920,000	6,720,000	63.2%
一 括 価 格 (合 計)				10,640,000	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
2,160,000	15 %	0.70	10,080,000

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。

$$180,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ヶ月} = 2,160,000 \text{ 円 (年額)}$$

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：現況空き店舗であり、賃貸借契約に至るまでに期間を要する可能性があること、現時点ないし近い将来において建物破損、汚損等の修繕・修復の必要性やリフォームの必要性並びに賃料水準の維持の妥当性等を考慮した。

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	10,640,000	1.0	10,640,000
② 収益価格			10,080,000
③ 調整後の価格			10,400,000

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	10,400,000	36.8 %	—	0.55	2,100,000
2		63.2 %	—	0.55	3,620,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）					5,720,000

イ 構成比：Ⅰ積算価格の試算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 地価調査基準地価格 (島田(県) 5-2)

所 在：島田市本通2丁目4番4

価 格：82,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側16m県道

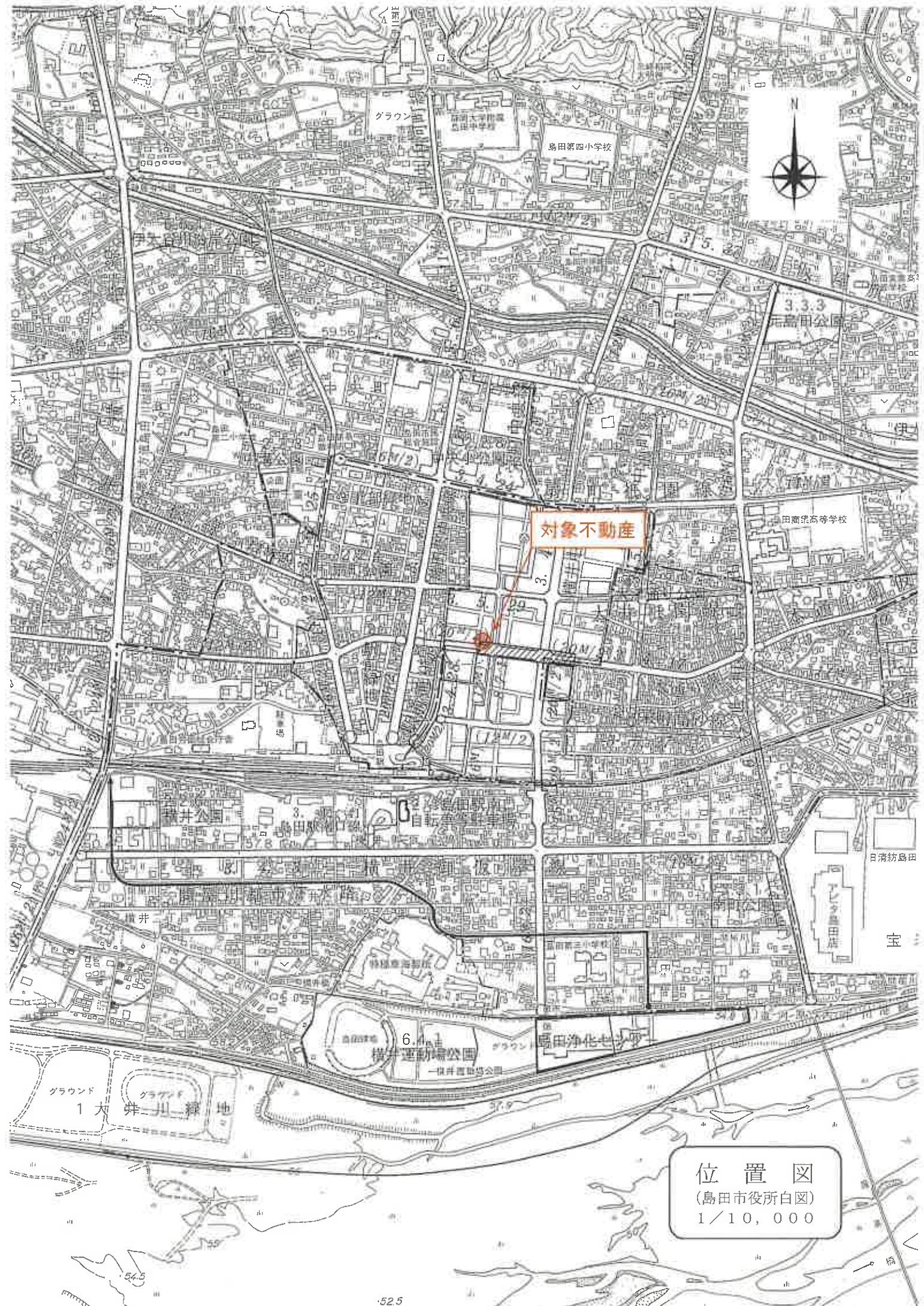
用 途 指 定 等：商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、準防火地域

地 域 の 概 要：中小規模小売店舗が建ち並ぶ駅に近い商業地域

第7 附属資料

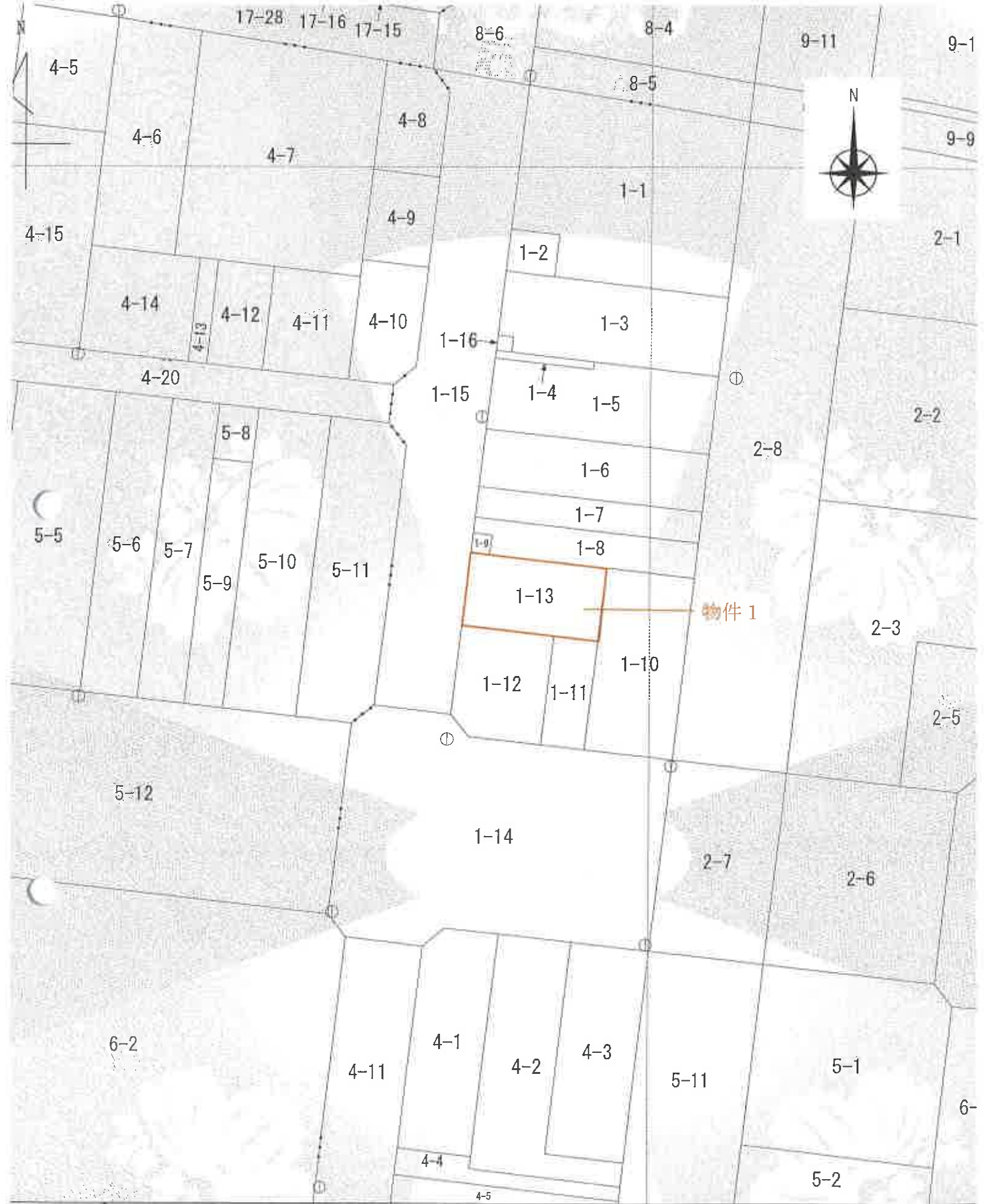
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

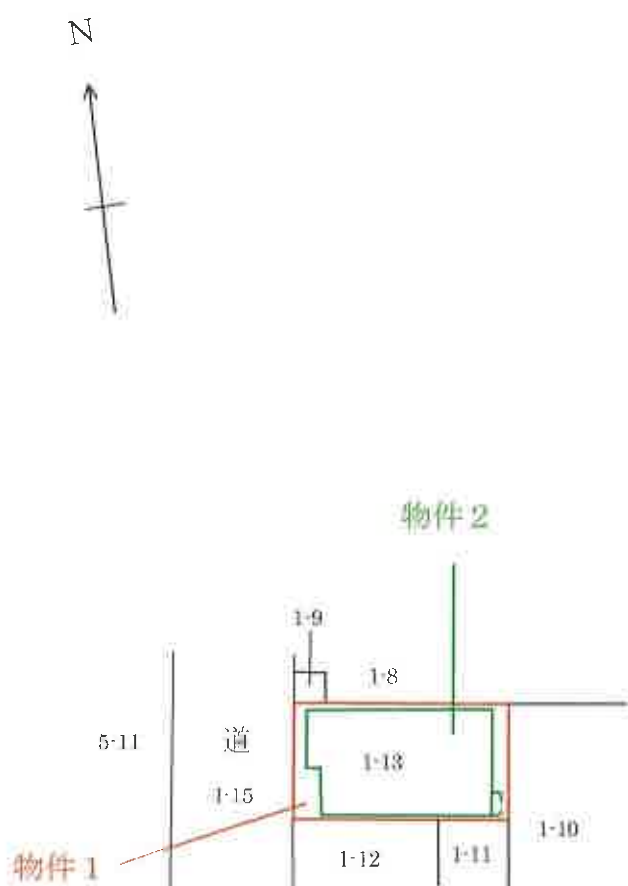
位置図
(島田市役所白図)
1/10,000



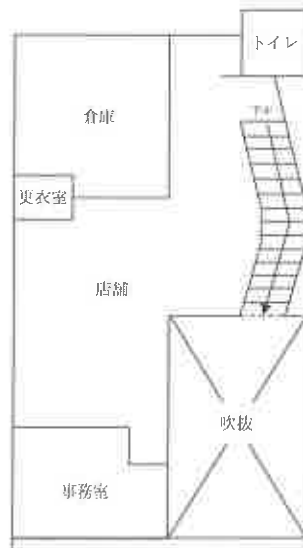
(座標値種別：測量成果)

公 図 写
1/500

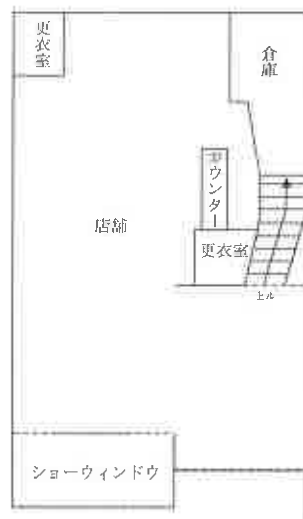
地番区画見出し
本通
3丁目



建物配置図



2 階



1 階

間 取 図