

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 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 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	720,000 576,000	一括	144,000	3,579	1,533
1	510,000				
2	210,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区由比字中沢 |
| | 地 番 | 6 5 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区由比字中沢 6 5 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 5 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 0 0 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 16 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 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】

本件債務者が占有している。

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 | 静岡市清水区由比字中沢 |
| | 地 番 | 6 5 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区由比字中沢 6 5 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 5 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 0 0 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル |

令和7年（ヌ）第5号

令和7年3月12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 | 静岡市清水区由比字中沢 |
| | 地 番 | 6 5 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区由比字中沢 6 5 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 5 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 0 0 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市清水区由比659番地の7		
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 ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり（ただし、次葉「その他の事項」2項に留意されたい。）		
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		
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	物件 2		
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 ☐ 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52年3月12日建築（登記簿の記載）		
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 ☒ 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、西側で市道由比山手線に接する。
- 2 公図の形状（公図を参考添付）は、現況と相違しているものと思われ、土地の形状及び地積の確定には、専門家による測量等の調査を要するものと推察される。
- 3 本件土地は、いわゆる旗竿地の形状にあり、竿部分が市道から居宅への進入路として利用されているが、静岡市建築安全推進課によれば、接道間口が約0.9mであるため、現状のままでは建て替えはできないとのことである。詳細は評価書を参照されたい。
- 4 1階玄関の天井付近に雨漏りが生じている。また、1階廊下は全般的に床にたわみが認められ、補強用のパネルが被せられている（以上、所有者の陳述2参照）。洗面所内側のドアノブがない（写真5）。
- 5 2階へ通じる階段は、動産で塞がっており進入困難のため、2階の内覧はできなかった。よって、2階の損傷の程度等は不明である。1階においても、全般的に動産が積み置かれた状態にあり、居室の細部の状況は判然としない。
- 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
■西側隣地(659-6)所有者	1 私が所有する土地(659-6)の一部を所有者に貸したりはしていません。 2 本件土地との境界について、紛争は生じていません。
■所有者	1 本件建物には私が居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 建物を建てた当初から玄関を上がってすぐ左手の廊下天井あたりから雨漏りが生じています。また、1階廊下は全般的に床がきしみます。 3 2階へは相当長期間出入りをしておらず、2階へ上がる階段は物で塞がっており、進入困難な状態です。 4 トイレはくみ取り式です。 5 物件1土地の公道からの進入路部分は、幅が90cmほどしかありませんが、建物を建てたのが昭和52年なので建てられたものと認識しています。 6 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

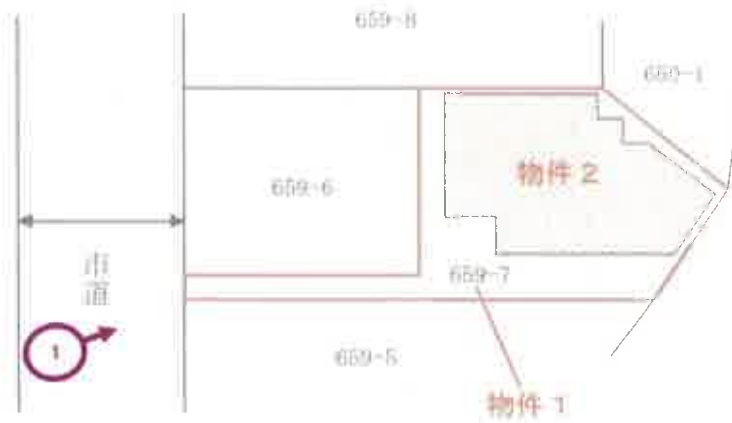
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月12日（水） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 静岡市役所登記事項証明書及び公図交付申請（窓口）
令和7年3月13日（木） 11：00－11：20	静岡地方法務局 清水出張所	登記事項証明書交付申請（窓口） 周辺土地（雑種地、宅地）につき調査
令和7年3月13日（木） 16：02－16：17	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影（外観）
令和7年3月17日（月） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年3月18日（火） 12：00－12：10	清水土木事務所	接面道路につき調査
令和7年4月1日（火） 13：00－13：25	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影（外観） 近隣調査 ＜評価人同行＞
令和7年4月1日（火） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年4月17日（木） 13：30－13：55	物件所在地 （3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7年4月17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 目的物件は不在であったので，立会人を立ち合わせ，技術者に解錠させ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）



0 → 写真撮影位置・方向



注）2階部分は内覧できなかったため、所有者の陳述を参考に間取りを示した

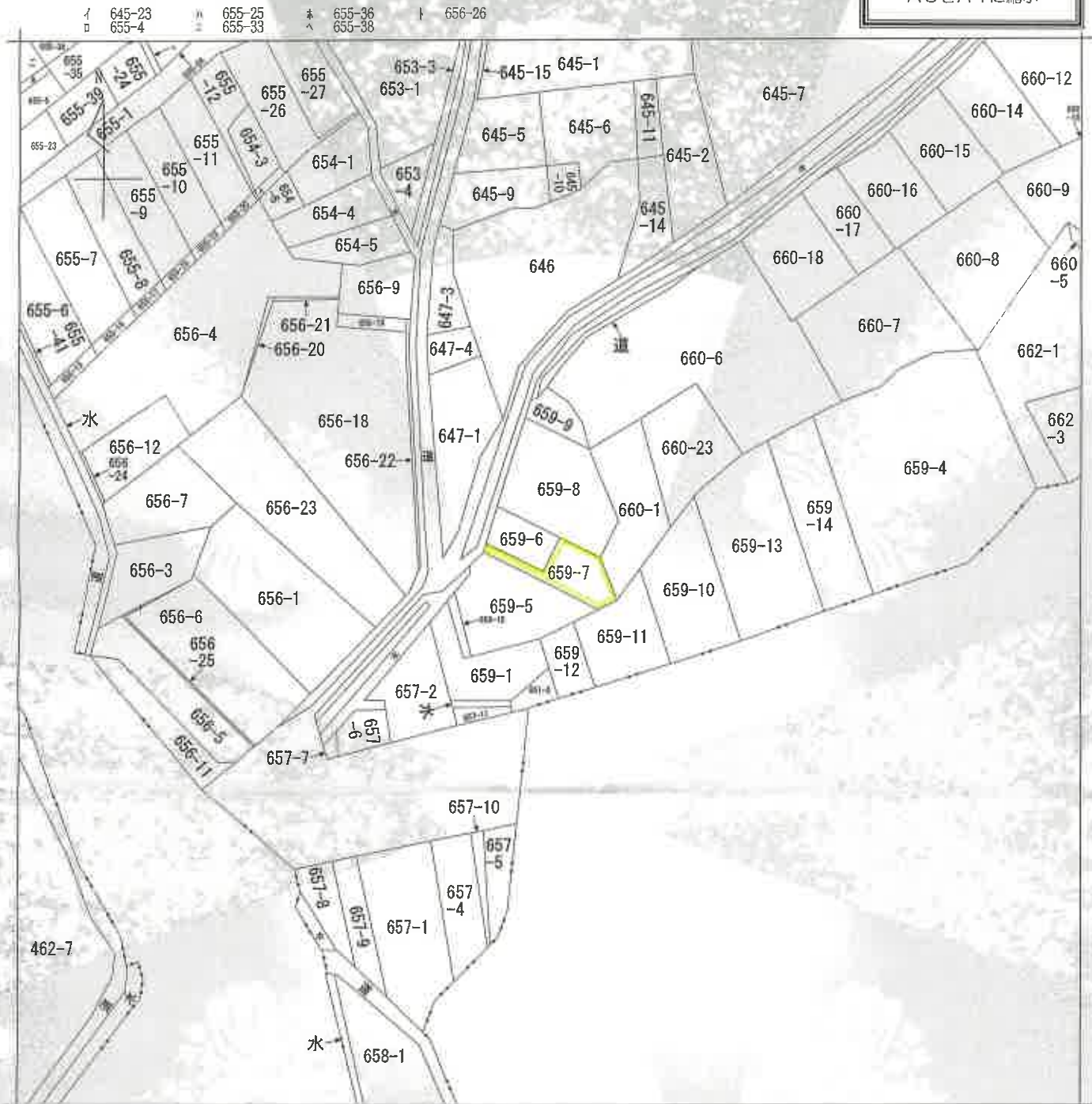
間取概略（物件2）



< 2 階 >



< 1 階 >



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	静岡市清水区由比字中沢				地番	659番7		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法律局清水出張所管轄)

令和7年2月10日
東京法律局

地図整理番号：M84427

登記官

(1/1)

(7 枚目)

1

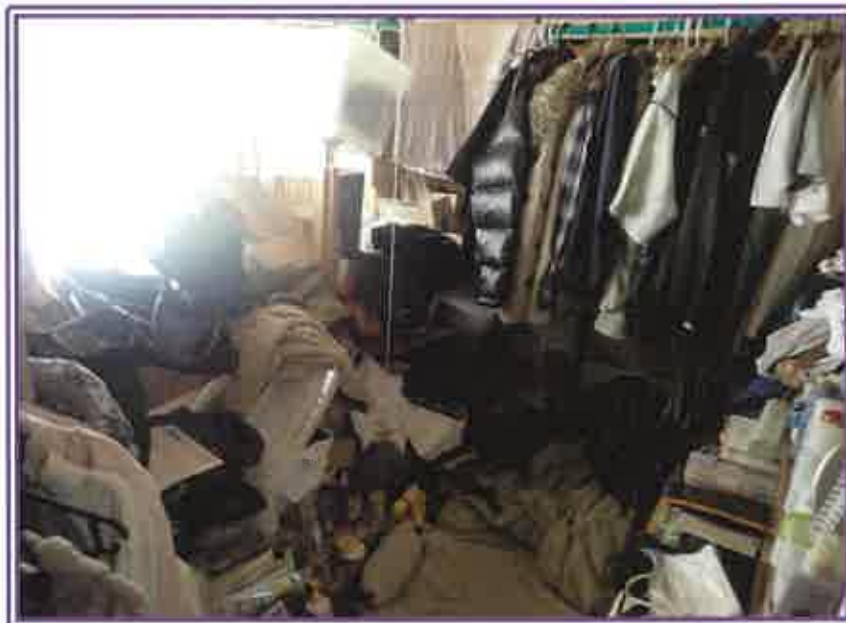
物件2



2



3



4



5



6



令和 7 年（ヌ）第 5 号
令和 7 年 4 月 1 7 日 現地調査
令和 7 年 4 月 2 0 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区由比字中沢 |
| | 地 番 | 6 5 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区由比字中沢 6 5 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 6 5 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 4 . 0 0 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 720,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 510,000 円
物件2 (建物)	金 210,000 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	特記事項参照
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。 ・ 本件土地に係る公図は、備付年月日不明の旧土地台帳附属地図であり、公図の形状について現況とは相違があるものと思料され、地積に増減が生じる可能性がある。よって、正確な形状、地積等については、専門家による調査、測量を要することに留意されたい。		

※ 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	JR 東海道本線「由比」駅の北東方・直線距離約 3.5 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道富士由比線北側背後、一般住宅を主に小規模な事業所やアパート等が混在する既成住宅地域である。	
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2種中高層住居専用地域 60% 150% なし 高度地区（最高限2種、16m）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	79.53 m ² 不整形地（旗竿地） 間口約 0.9m、奥行約 19m 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 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 なし 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み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	・ 本件土地に係る公図は、備付年月日不明の旧土地台帳附属地図であり、公図の形状について現況とは相違があるものと思料され、地積に増減が生じる可能性がある。よって、正確な形状、地積等については、専門家による調査、測量を要することに留意されたい。 ・ 本件土地は旗竿地の形状にあり、竿地の部分を居宅への進入路として利用しているが、接道間口及び竿地の部分の幅が約0.9mであるため、現状のままでは建物の建て替えができないとの回答があった。(静岡市建築安全推進課にて聴取)
---------	--

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）：昭和 52 年 3 月 経 過 年 数：約 48 年 経済的残存耐用年数：満了している。
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：瓦、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：繊維壁、じゅらく壁、ベニヤ板等 天 井：石膏ボード、杉板等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
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：一般住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	中位下
保 守 管 理 の 状態	劣る。（特記事項参照）
建 物 の 利 用 状況	所有者が住居として占有使用している。 ※ 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	・ 1 階玄関の天井付近に雨漏りがある。また、1 階は全般的に床のたわみが認められ、補強用のパネルが被せられている。 ・ 2 階へ通じる階段は動産で塞がっており進入困難のため、2 階の内覧はできなかった。また、1 階においても全般的に動産が積み置かれた状態にあり、居室の細部の状況は判然としない。 ・ 洗面所のドアノブがない。 ・ トイレは汲み取り式である。

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 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	49,200	0.50	79.53	0.9	1,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 静岡清水－15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $50,600 \text{ 円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/102 \times 100/100 \approx 49,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：格差はない。

イ 個 別 格 差：画地条件（形状等）及び建物の再建築ができないこと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	157,000	72.15	0.01	110,000

ウ 現価率

観察減価法により、経過年数、市場性等を勘案のうえ、1%と査定した。

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	1,760,000	0.25	法定地上権	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25%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	1,760,000	－ 440,000		0.7	0.55	510,000
2	110,000	＋ 440,000	—	0.7	0.55	210,000
一 括 価 格 (合 計)						720,000

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等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、建物の損傷状況等を考慮のうえ、なお、市場性が劣ると判断されるので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 地価公示価格 (静岡清水－15)

所 在：静岡市清水区由比字節井512番1

価 格：50,600円/㎡

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：208㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側5.5m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農地が見られる高台の住宅地域

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

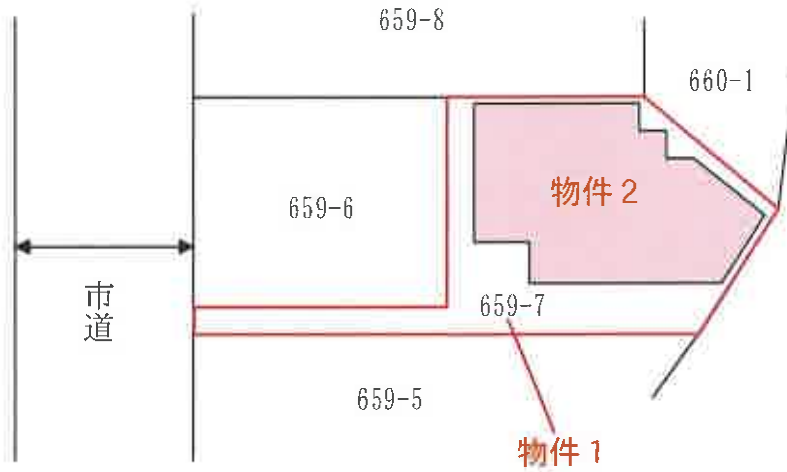


対象不動産

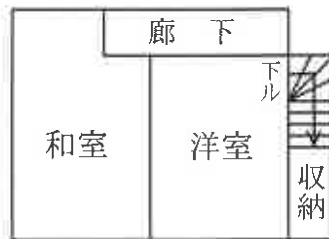
位 置 図
(静岡市役所白図)
1/10,000



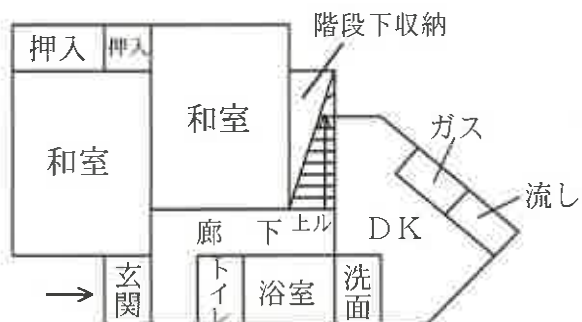
建物配置図



間取図



< 2 階 >



< 1 階 >