

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 8年 3月 9日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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 8年 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月21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 8年 5月12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 8年 4月22日 午後 1時00分から 令和 8年 4月23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。
<p>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 8年 3月 9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。</p>	



## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 島田市道悦一丁目   |
|   | 地 番   | 55番5   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 111.56平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 島田市道悦一丁目 55番地5                                     |
|   | 家屋 番号 | 55番5   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺3階建                                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.44平方メートル<br>2階 53.04平方メートル<br>3階 39.24平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月14日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

---

---

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

【物件番号1】

東側隣地(地番72番10)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   | 島田市道悦一丁目   |
|   | 地 番   | 5 5 番 5  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 1 1. 5 6 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 島田市道悦一丁目 5 5 番地 5  |
|   | 家屋 番号 | 5 5 番 5  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 5 1. 4 4 平方メートル<br>2階 5 3. 0 4 平方メートル<br>3階 3 9. 2 4 平方メートル |

令和7年(ケ)第62号

令和7年11月14日受理

令和7年12月19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   | 島田市道悦一丁目   |
|   | 地 番   | 55番5   |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 111.56平方メートル                                       |
| 2 | 所 在   | 島田市道悦一丁目 55番地5                                     |
|   | 家屋 番号 | 55番5   |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺3階建                                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.44平方メートル<br>2階 53.04平方メートル<br>3階 39.24平方メートル |



## その他の事項

- 1 本物件は、北東で法定外道路に接する（写真2）。この道路は、東側にある市道道悦一丁目12号線（建築基準法42条2項道路）からの進入路として利用されているが、この道路自体は建築基準法上の道路ではないため、本件建物は、接道要件を満たしておらず、増築・建て替え等できないとのことである。

島田土木事務所によれば、建築基準法43条2項2号による建築許可を得るためには、上記法定外道路の幅員が1.8m以上必要となるが、同道路はこれを満たしていないとのことである。詳細については、評価書を参照されたい。

- 2 北東側隣地（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
72-12	公衆用道路	37㎡	島田市

- 3 本件建物内には、クロスのひび割れ、雨漏りによるクロス、床の損耗箇所等が認められる（写真5, 7, 9）。
- 4 東側隣地（72-10）との境界は外観上判然としない。
- 5 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。
- 6 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	<p>1 本件建物には、令和7年9月まで、私が家族とともに居住していました。現在は、荷物は残っていますが、空室の状態です。</p> <p>2 建築時に、東側隣地（72-1）の南側幅約4mの部分を公道からの進入路として借りることとしましたが、建築会社と地主との間のトラブルが原因で破棄となりました。その後、市から違法建築であると言われたことがあります。</p> <p>3 北東側通路（写真2）を進入路として利用していたのは、この居宅の居住者だけだと思います。</p> <p>4 クロスにひび割れが生じている箇所があります（写真7）。</p> <p>5 雨風が強いとき、キッチン内の北側に雨漏りが発生します（写真5）。</p> <p>6 排水管が低い位置に設置されているため、大雨で北側水路が水で一杯になるとゴボゴボと音がします。排水に支障はなく、逆流などはありません。</p> <p>7 3階の火災報知器が誤作動を起こしたため、取り外しました（写真9）。</p> <p>8 1階壁は全般的にたばこの影響で汚れています。</p> <p>9 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。</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

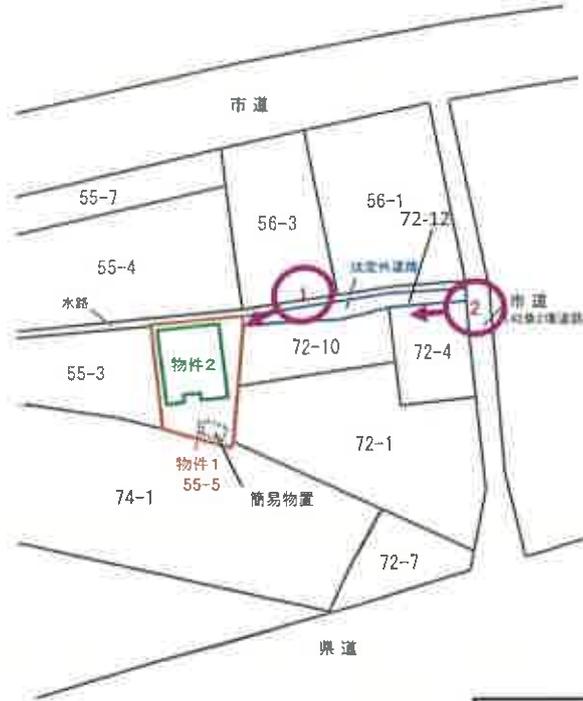
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月14日(金) ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請(郵送) 島田市役所
令和7年11月18日(火) 11：45－12：05	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書交付申請(窓口) 地積測量図は備置なし
令和7年11月18日(火) 12：25－12：43	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和7年11月19日(水) ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年11月26日(水) 10：10－10：25	島田市役所 すぐやる課 建築住宅課	接面道路につき調査
令和7年11月26日(水) 10：50－11：00	島田土木事務所 建築住宅課	接面道路につき調査
令和7年12月3日(水) 12：55－13：40	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>
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は全戸不在であったので、立会人を立ち合わせ、解錠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 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



写真撮影位置・方向

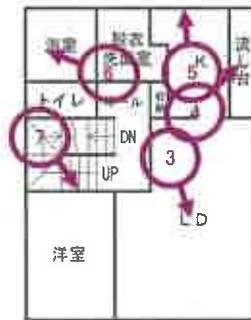
### 建物配置図（概略）



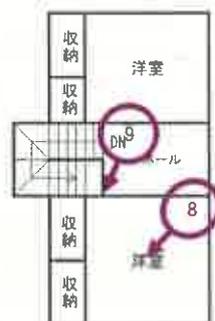
### 間取図（物件2）



< 1階 >



< 2階 >



< 3階 >

( 6 枚目 )

1



2



3



4



5



雨漏りの影響とされるクロス、床の損耗箇所

6



7



クロスにひび割れが生じたとされる箇所

8



9



火災報知機を取り外した跡

10



令和 7年(ケ)第 62号  
令和 7年12月 3日 現地調査  
令和 7年12月24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   | 島田市道悦一丁目   |
|   | 地 番   | 5 5 番 5  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 1 1. 5 6 平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 島田市道悦一丁目 5 5 番地 5  |
|   | 家屋 番号 | 5 5 番 5  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺3階建  |
|   | 床 面 積 | 1階 5 1. 4 4 平方メートル<br>2階 5 3. 0 4 平方メートル<br>3階 3 9. 2 4 平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 6 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 0 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		
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。</li><li>・ 物件1の土地は建築基準法上の道路に接道していない。</li><li>・ 東側隣地（地番72番10）との境界は外観上判然としない。</li></ul>		

※ 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「六合」駅の北西方・直線距離約 200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道と旧東海道に挟まれた六合駅徒歩圏内に位置し、一般住宅と店舗等が混在する住宅地域。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし 特になし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	111.56 m <sup>2</sup> ほぼ整形 間口約 14.5m、奥行約 9m 平坦地 市道に接続する未舗装道路（法外道路）から約 0.5m前後高く接面する。 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約 1.2m前後の未舗装道路（建築基準法外道路） ※特記事項参照	
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・・・簡易物置	
供給処理施設	上水道 なし 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の土地は建築基準法上の道路に接面おらず、接道要件を満たしていないため、原則として建て替えや増築等ができない。島田土木事務所での聴取によると、市道（道悦一丁目12号線）と物件1の土地の間の法定外道路（地番72番12）について、幅員が1.8m未満であるため、建築基準法第43条2項2号による建築許可も受けることはできないとのことである。 なお、上記市道は、建築基準法第42条2項道路で、セットバックは道路の中心から2m後退となる。</li><li>・物件1の土地は、南側一部の用途地域が準住居地域（60，200）である。</li><li>・東側隣地（地番72番10）との境界は外観上判然としない。</li><li>・物件1の土地上に簡易物置が存する（位置については別添建物配置図参照）。</li><li>・島田市洪水土砂災害ハザードマップによると、洪水浸水想定区域に含まれる。</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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成6年9月新築 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：軽量鉄骨造3階建 屋 根：スレート 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生（水洗） その他：特になし
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 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	やや劣る （経年劣化による減耗・損傷等）
建物の利用 状況	建物所有者が内部に動産を残置した状態で本建物を居宅（空室） 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	・雨風が強いときに2階キッチン内の北側に雨漏りが発生する。  ・内壁及び床に汚れ、損傷が見られる。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	51,900	0.50	111.56	0.9	2,610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 島田-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $59,400 \text{ 円/m}^2 \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 51,900 \text{ 円/m}^2$

◇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：基準地は交通接近条件に劣るが、街路条件、環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：接道等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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	160,000	143.72	0.07	1,610,000

ウ 現価率：建物の経過年数、市場性等を考慮して7%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	2,610,000	0.4	法定地上権	1,040,000

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40%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	2,610,000	- 1,040,000		0.7	0.55	600,000
2	1,610,000	+ 1,040,000	—	0.7	0.55	1,020,000
一 括 価 格 (合 計)						1,620,000

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、建築基準法上の道路に接道していないため再建築の難易等を考慮して、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 地価基準地価格 (島田(県) - 1)

所 在：島田市阿知ヶ谷字町下130番6

価 格：59,400円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：172m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側4m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

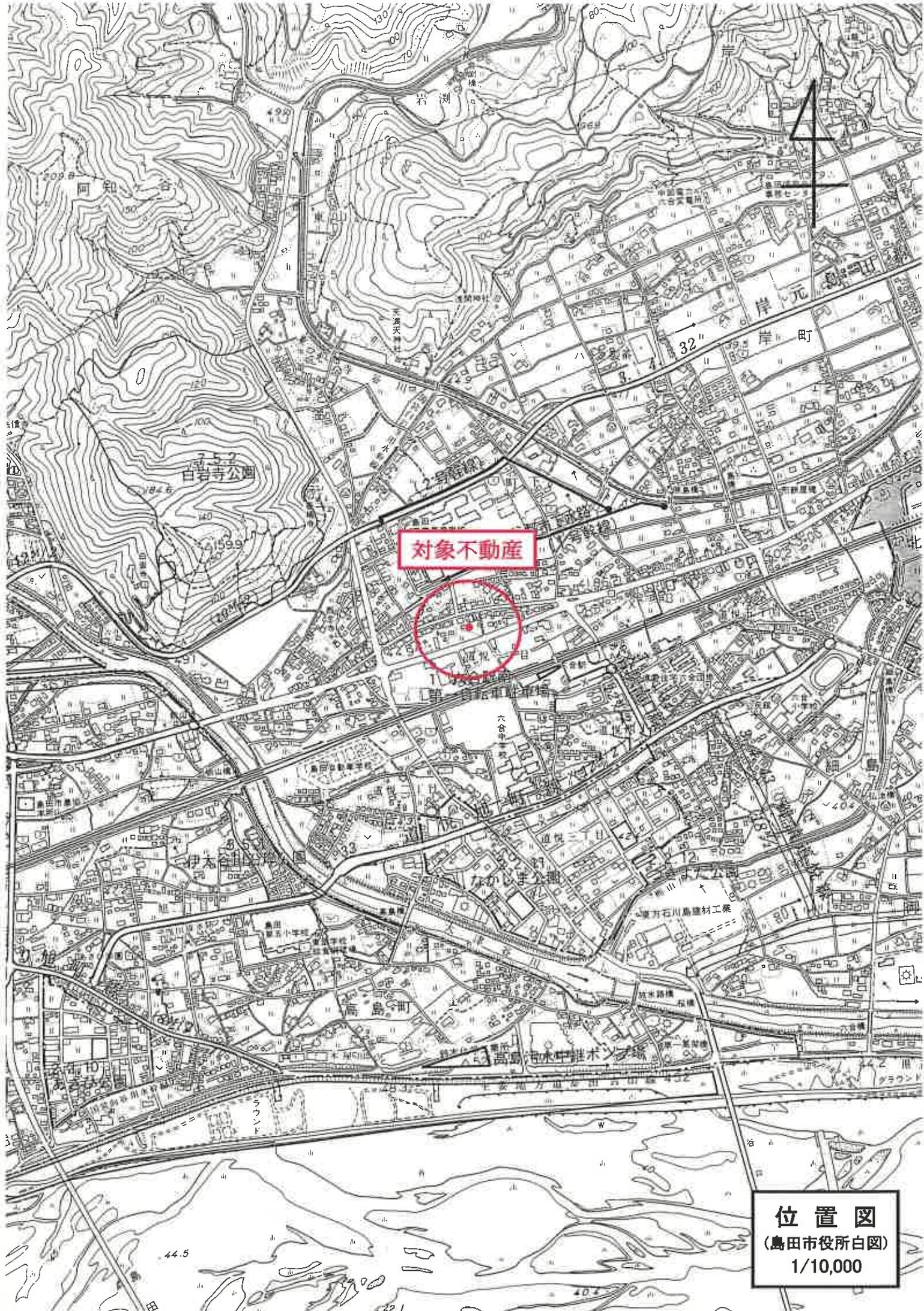
第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率150%)

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

## 第7 附属資料

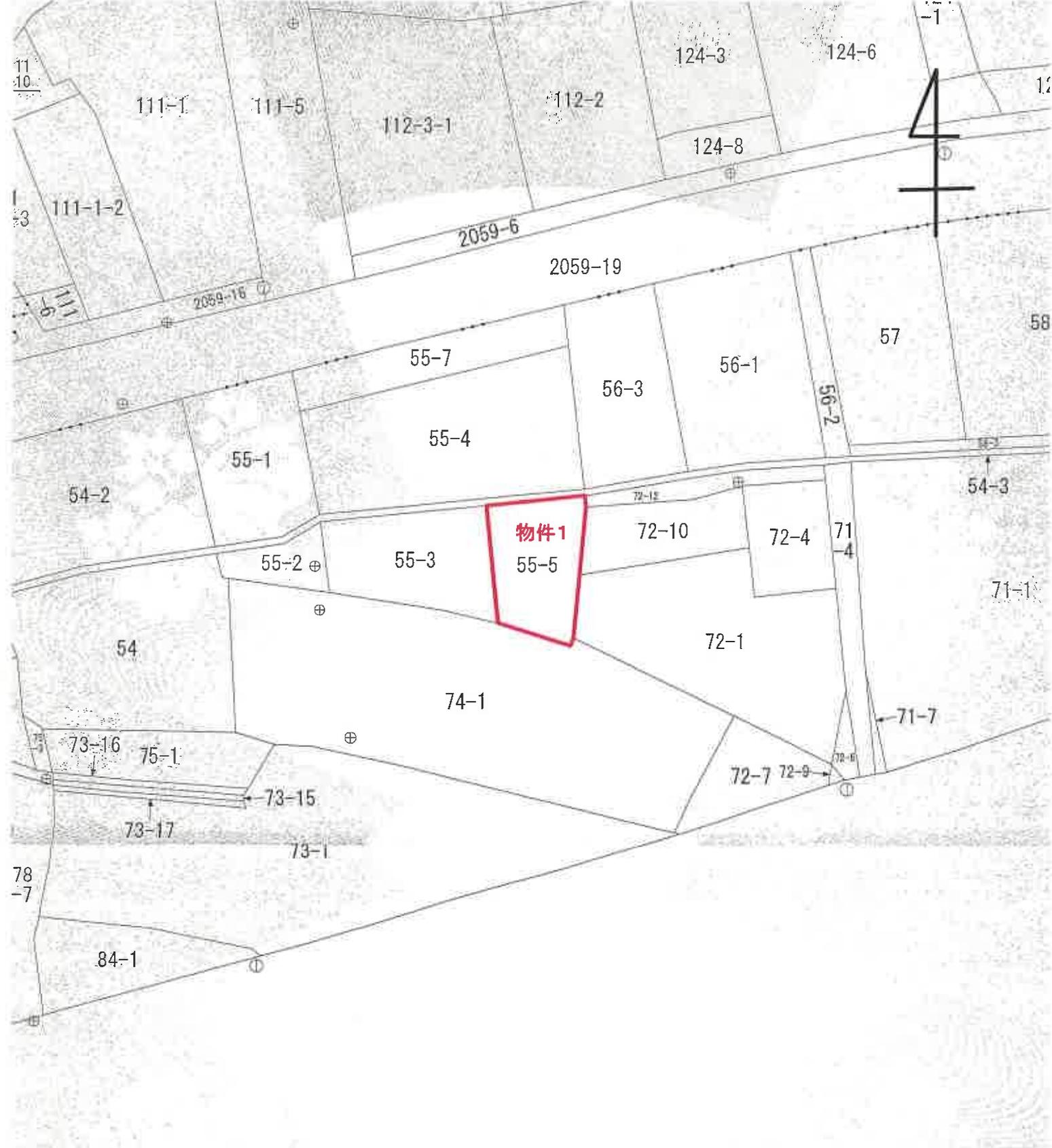
- 1 位置図
- 2 地図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

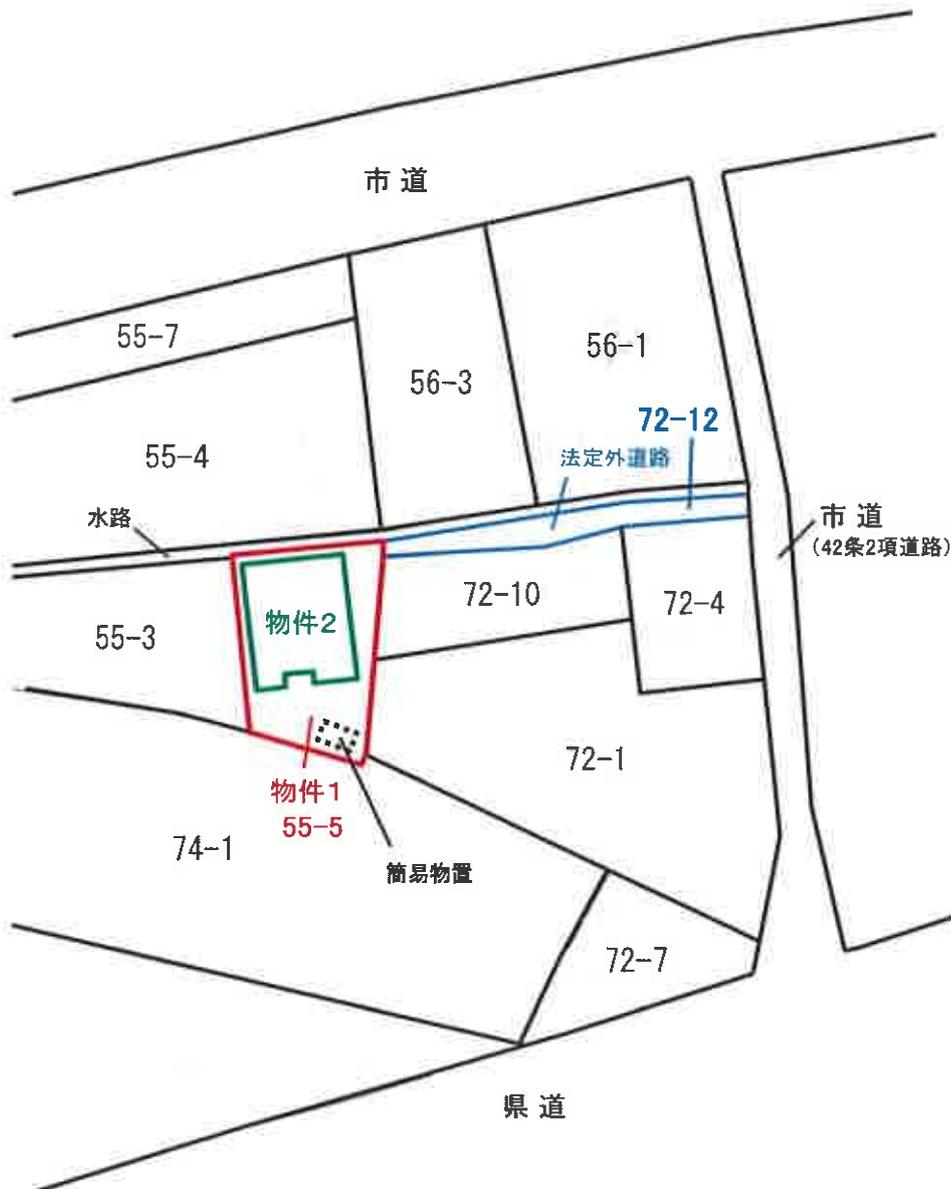
位置図  
(島田市役所白図)  
1/10,000



(標準価種別：測量成果)

阿知ヶ  
道悦1  
地番区域見

# 建物配置図



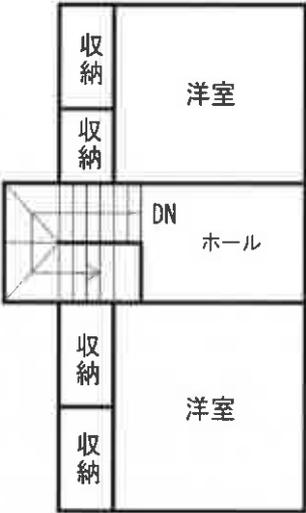
# 間取図



< 1階 >



< 2階 >



< 3階 >