

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 8 月 25 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 7 年 9 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 7 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 10 月 28 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 10 月 8 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 9 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 8 月 25 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	784,000 627,200	一括	156,800	24,527	0
1	181,000				
2	603,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区中河内字蒜草 |
| | 地 番 | 5 3 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区中河内字蒜草 5 3 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 7 7 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 27 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】

隣地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。

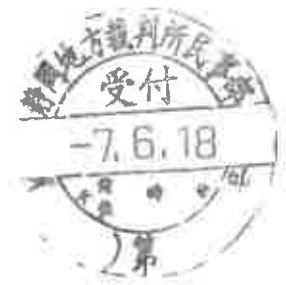
物 件 目 録

1 所 在 静岡市清水区中河内字蒜草
地 番 5 3 2 1 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 6 . 1 1 平方メートル

2 所 在 静岡市清水区中河内字蒜草 5 3 2 1 番地 1
家屋 番号 5 3 2 1 番 1
種 類 居宅・物置
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 7 7 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 5 月 13 日受理
令和 7 年 6 月 18 日提出

現況調査報告書



静岡地方裁判所

執行官 良 村 和 徳 (印)

(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 | 静岡市清水区中河内字蒜草 |
| | 地 番 | 5 3 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区中河内字蒜草 5 3 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 3 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 7 7 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |

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	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ ほぼ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 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	☒ 別紙「その他の事項」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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)・物置として動産物を残置したまま占有している。 ☐ 「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	☒ 別紙「その他の事項」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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☒ ほぼ建物配置図のとおり ☐ 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

その他の事項

■ 本件土地について

本件土地については、境界を示す境界標等は存在せず、所有者Aも境界は、分からない旨述べていることから本件土地の境界は判然としない。また、正確な地積等については、別途専門家の測量等を要する。

■ 本件建物について

本件建物に係る(1)全部事項証明書によると「原因及びその日付【登記の日付】」欄に「昭和60年2月日不詳変更、増築【令和2年2月28日】」と記載されており、また、(2)公課証明書によると「建築年月日欄」は「昭和60年2月1日」と記載されていることからすると、遅くとも昭和60年頃には、本件建物は、既に存したものと推定される。(ただし、同事項証明書によると、平成4年に所有者の父親が所有権保存をしている。)

いずれにせよ、建築されてから30年以上は、経過しているものと思料する。

所有者Aは、最近においては、平成30年に相続をして令和6年11月頃まで使用していたとのことである。所有者Aは、令和2年に本件建物の躯体についてはそのまま利用し、一部減築してリフォーム等を行っているとのことである。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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
☒ A (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。調査日には、立ち会うことができませんが、建物内に入っていて構いません。 2 本件建物は、現在、誰も使用していません。 3 本件建物についてですが、私は、小学校4年頃（平成12年頃）までここに住んでいましたが、その後、引っ越しました。父が他界して、本件土地建物を相続した平成30年頃からまた、ここに住み始め令和6年11月まで使用していました。 4 本件建物についてですが、父が所有権保存をした頃（平成4年）のものであり、建物自体は、それ以前からあったものだと思いますが、私には、詳細は、わかりません。令和2年頃に、本件建物の躯体をそのまま使用し、一部減築してリフォームをしています。リフォームは、外壁、内装等です。 5 本件土地については、裏の斜面も一部含まれていると思いますが、境界を示す境界標等はないので、自分でも明確にはわかりません。 6 本件建物の2階（和室）は、特にリフォームは施していません。したがって、屋根も梁がそのまま出ている状況ですし、壁のクロス等も貼っていない状況です。 7 水道についてですが、山の水をそのまま生活水として使用しています。貯水槽があり、水道管をつなげて使用しているのですが、貯水槽の場所は、私にはわかりません。 （令和7年5月29日及び同年6月13日いずれも電話にて聴取）

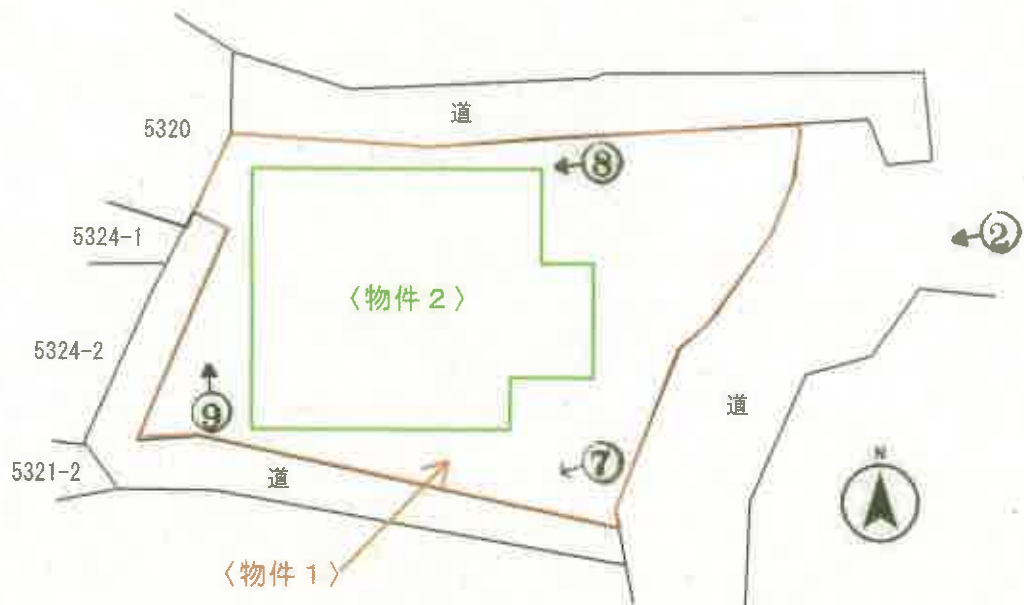
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月13日（火）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 清水区役所
7年5月19日（月） 15：25－15：32	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年5月14日（水）	執行官室	所有者Aに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答あり
7年5月26日（月） 8：50－9：10	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査 近隣住民から事情聴取
7年5月29日（木） 17：00－17：05	執行官室	所有者Aから事情聴取（電話）
7年6月4日（水） 9：45－10：35	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査
7年6月13日（金） 11：55－12：02	執行官室	所有者Aから事情聴取（電話）
（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6月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、事前に所有者Aから借用した鍵を用い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

↑ 5 号 写真撮影方向を示す

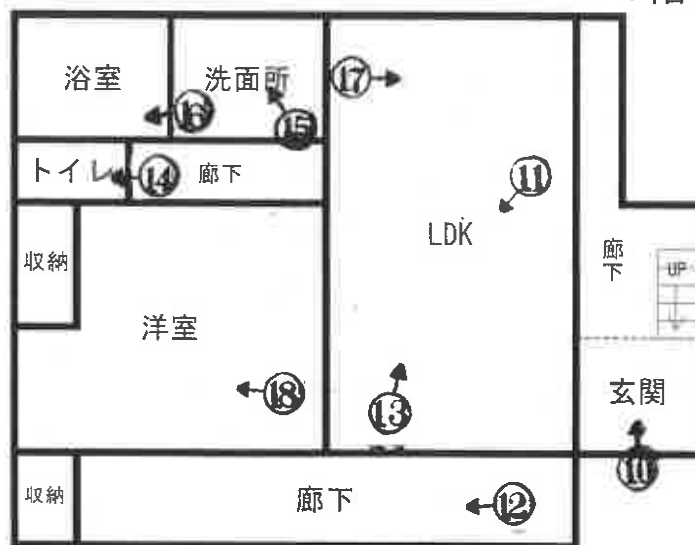


間 取 図



〈物件 2〉

1 階



2 階

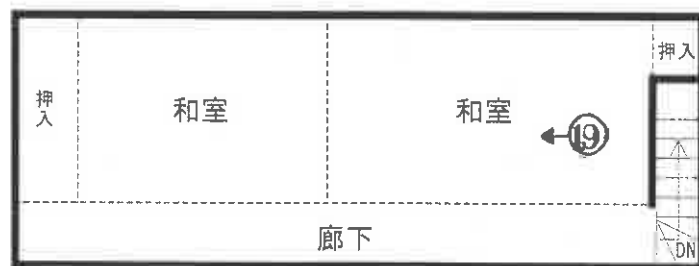


写真 1

物件 2



写真 2

物件 2



写真 3

物件 2



写真 4



写真 5

物件 2



写真 6

物件 2



写真 7

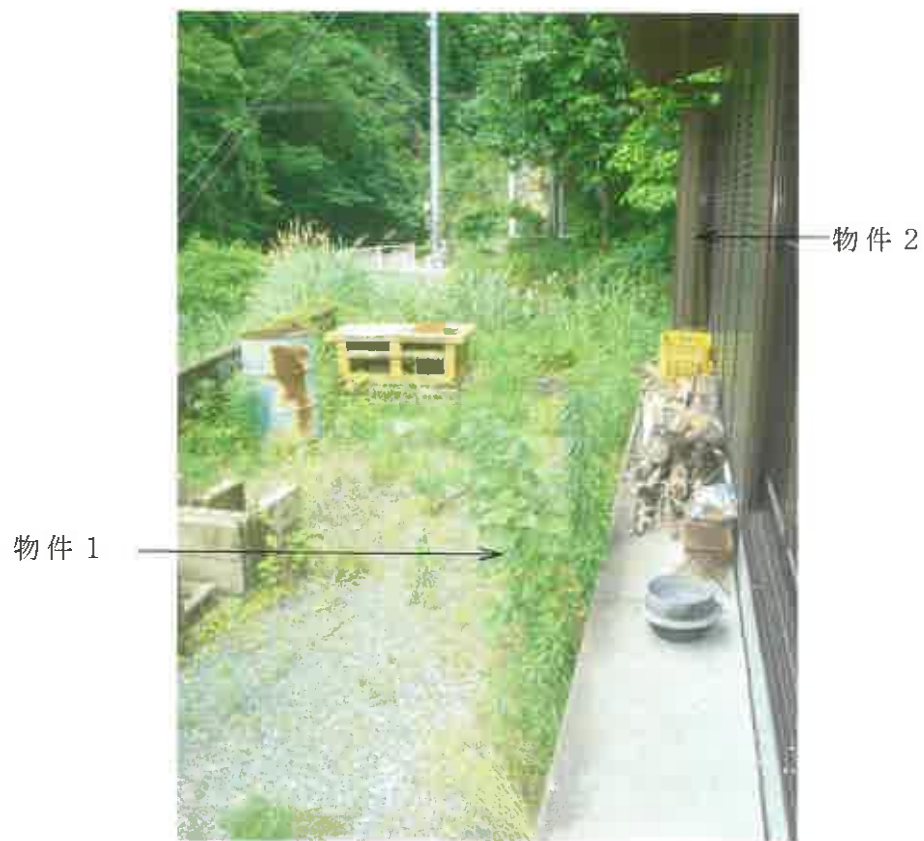


写真 8



写真 9

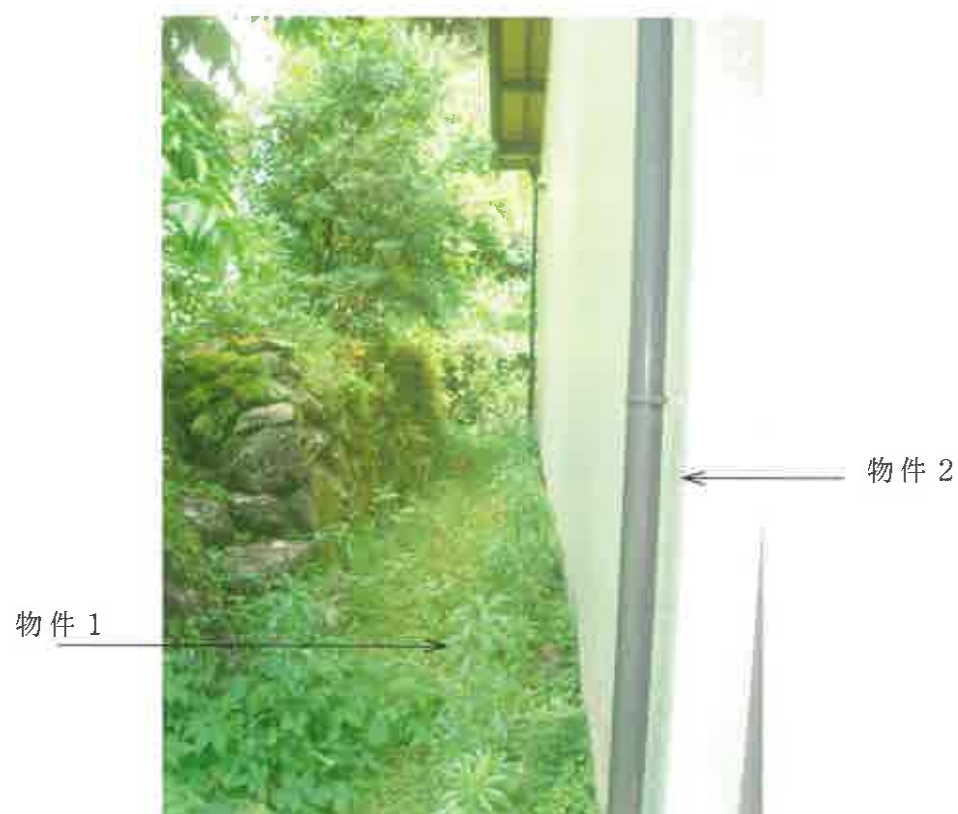


写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 18 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

岡野五郎

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区中河内字蒜草 |
| | 地 番 | 5 3 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区中河内字蒜草 5 3 2 1 番地 1 |
| | 家屋番号 | 5 3 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 7 7 平方メートル
2 階 3 9 . 7 4 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 784,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 181,000 円
物件2（建物）	金 603,000 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き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。 ・物件1は実測されておらず、境界不明確につき地積に増減が生じる可能性がある。詳細については、専門家による実測等の別途調査を要するとみられる。		

※ 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	JR 東海道本線「興津」駅の北西方・直線距離約 13.1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	清水区北部において、山間に一般住宅の他、農地も見られる既成集落。	
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	都市計画区域外 なし 一％ 一％ なし 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、建築基準条例第 10 条
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	206.11 m ² やや不整形 間口約 19m、奥行約 18m 概ね平坦地 ※特記事項参照 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	東側幅員約 4m～約 6mの舗装道路（法定外道路） ※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・・・特になし	
供給処理施設	上 水 道 なし ※下記参照 ガス配管 なし 下 水 道 なし ※所有者への聴取によると、水道水については、貯水槽を介した山の水を使用しているが、貯水槽の場所は不明であるとのことであった（※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい）。 (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	・ 土砂災害警戒区域（土石流）に含まれる。 ・ 土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）に含まれる。 ・ 建築基準条例第 10 条については、静岡市建築安全推進課にて確認されたい。 ・ 物件 1 は実測されておらず、境界不明確につき地積に増減が生じる可能性がある。詳細については、専門家による実測等の別途調査を要するとみられる。 ・ 地勢については概ね平坦地であるが、敷地内東部分が北方から南方に向かって緩やかに傾斜している。また、所有者への聴取によると、北側の斜面の一部が物件 1 に含まれると思われるが、境界は明確にはわからないとのことであった。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・ 東側道路は静岡市が管理する青道であるが、現況は舗装された道路となっており、官民境界は確定済である。 ※詳細については、清水道路整備課又は清水土木事務所に問合せされたい。 ・ 物件 1 の北側及び南側（一部南西側）には赤道が存するが、現況において道は確認できなかった。また、清水道路整備課で聴取によると、北側及び南側（一部南西側）赤道との官民境界は未確定であり、現地調査においても境界が判然としなかった。 ※詳細については、清水道路整備課に問合せされたい。
---------	--

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）：不詳、昭和 60 年 2 月日不詳変更、増 築 経 過 年 数 ：不詳（変更、増築から約 40 年） 経済的残存耐用年数 ：少ない
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：瓦ぶき 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床 ：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 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・物置 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 外壁、1 階内装等についてはリフォームが施され、物理的価値が一部回復しており、保守管理の状態は経年相応である。2 階については屋根の梁がそのまま出ている状態となっており、また、壁等の仕上についても施工されておらず、建築時のままであった。 ※ 下記特記事項参照
建 物 の 利 用 状 況	所有者が居宅・物置（空き家）として動産物を残置したまま占有している。 ※ 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	・所有者への聴取によれば、令和 2 年頃に躯体はそのまま使用し、2 階を除く外壁、内装等のリフォームがなされたとのことである。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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	3,780	0.87	206.11	0.9	610,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 川根本ー4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$3,500 \text{ 円/㎡} \times 97.2/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 3,780 \text{ 円/㎡}$

◇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：住環境等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（形状等）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/㎡) 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	115.51	0.09	1,630,000

ウ 現価率：経過年数、建物の状態等を考慮して9%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) $\text{ア} \times \text{イ} = \text{ウ}$
1	610,000	0.15	法定地上権	92,000

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15%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) $(\text{ア} \pm \text{イ}) \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ}$
1	610,000	－ 92,000		0.7	0.5	181,000
2	1,630,000	＋ 92,000	－	0.7	0.5	603,000
一 括 価 格 (合 計)						784,000

ウ 占有減価修正：－

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、市場が未熟な地域に存すること等を考慮して、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 地価調査価格 (川根本-4)

所 在：榛原郡川根本町奥泉字前開土 318 番 2

価 格：3,500 円／㎡

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：532 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側 4.1m 町道

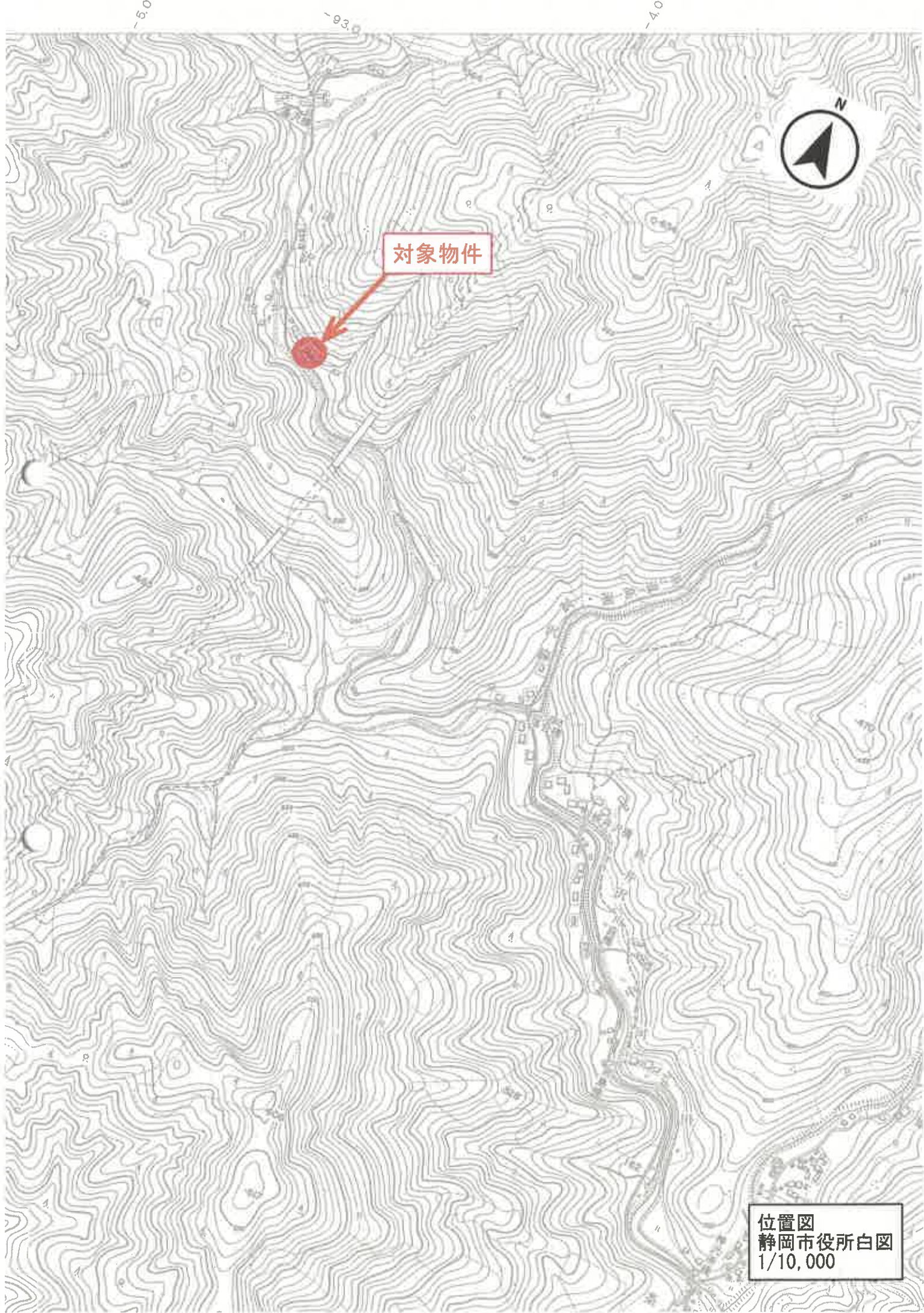
用 途 指 定 等：都市計画区域の定めのない区域

地 域 の 概 要：農家住宅を主とする既存の山間小集落の住宅地域

第7 附属資料

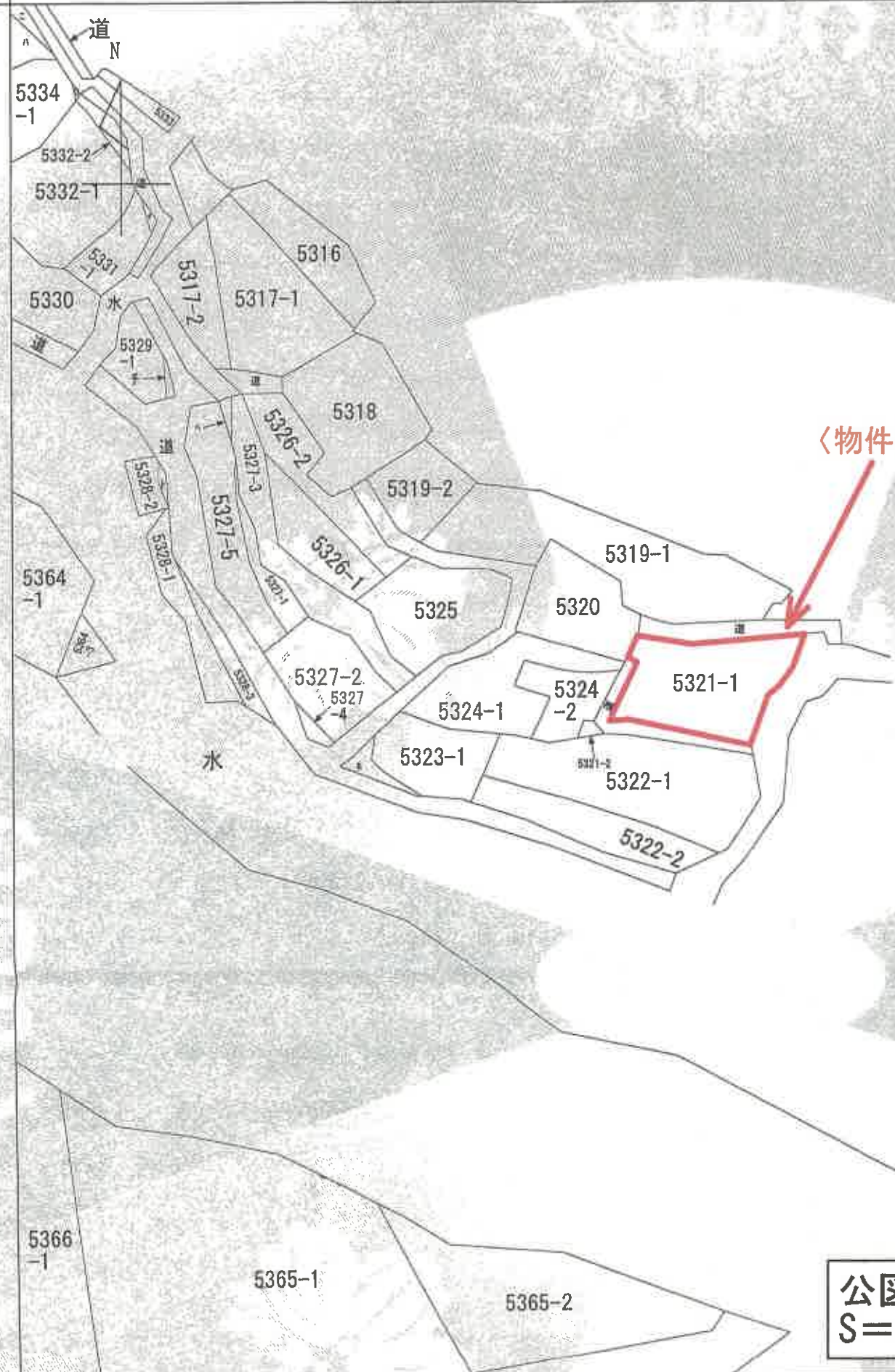
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



位置図
静岡市役所白図
1/10,000

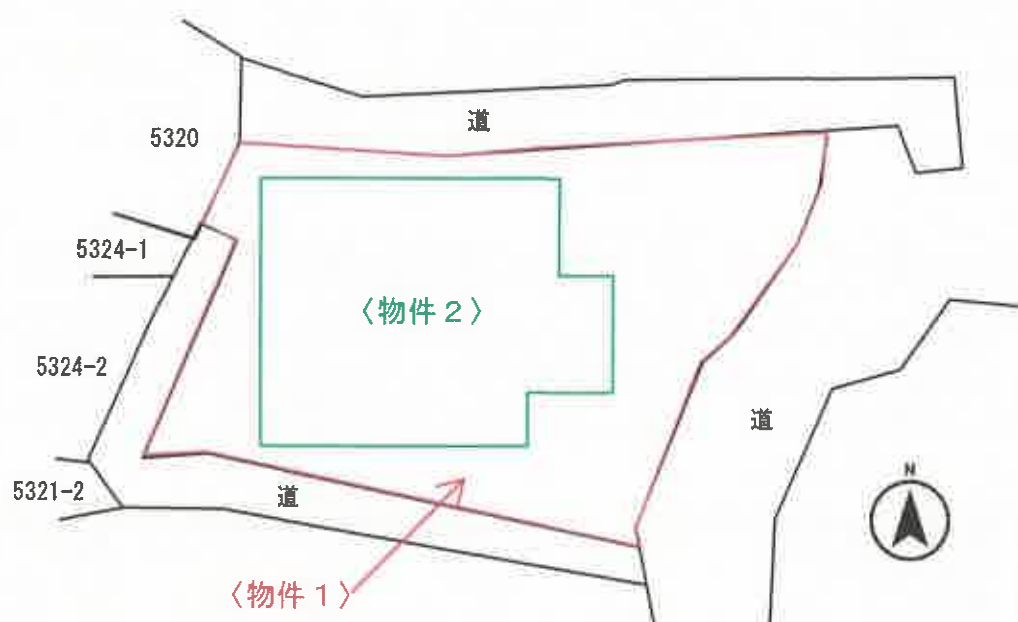
イ 5331-2 ハ 5335-1 ホ 5323-2 ト 5328-4
ロ 5334-3 ニ 5335-2 ヘ 5327-6 チ 5329-2



〈物件1〉

公図写
S=1/600

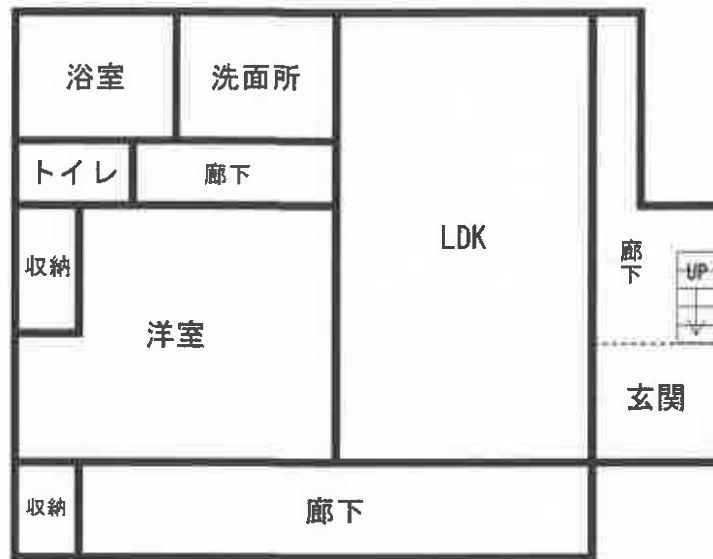
建物配置図



間 取 図

〈物件 2〉

1 階



2 階

