

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12月 8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 1月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 2月10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 1月21日 午後 1時00分から 令和 8年 1月22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12月 8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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,360,000 5,088,000	一括	1,272,000	93,312	23,272
1	1,830,000				
2	4,530,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区渋川一丁目 |
| | 地 番 | 2 8 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 2 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区渋川一丁目 2 8 4 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 8 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 4平方メートル
2 階 4 8. 4 4平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 15 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

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 | 静岡市清水区渋川一丁目 |
| | 地 番 | 2 8 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区渋川一丁目 2 8 4 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 8 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 4 8. 4 4 平方メートル |

令和7年（ケ）第48号

令和7年8月1日受理
令和7年9月17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 | 静岡市清水区渋川一丁目 |
| | 地 番 | 2 8 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7. 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区渋川一丁目 2 8 4 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 8 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 4 8. 4 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	静岡市清水区渋川一丁目1番7-2号		
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		
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、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	■土地所有者A □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	平成28年11月7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、大沢川沿いに位置し、南側で市道渋谷一丁目1号線に接する。
なお、調査時現在、河川の護岸工事が行われている。詳細は評価書を参照されたい。
- 2 外観上、本物件の庭が西側隣地（登記簿の記載は順に下表のとおり）に、若干食い込んでいる可能性がある（写真2）。

地番	地目	地積	所有者
2842-7	宅地	125.41㎡	登記簿謄本を資料綴りに編綴

- 3 東側隣家の庭木の枝葉が本件土地に越境している可能性がある（写真3、所有者の陳述3参照）。
- 4 平成26年と令和4年に本件土地が冠水している。詳細は評価書を参照されたい。
- 5 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。
- 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
■近隣者	1 本件建物には、Aさんが居住しています。 2 敷地内に駐まっている軽自動車は、水に浸かって使えなくなったと言っていました。
■A（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 令和4年の台風時、土地が冠水し、軽自動車が使用不能になりました。建物は被害を受けていません。 3 隣地との境界について紛争は生じていませんが、東側隣家の庭木の枝葉が入り込んでくるので、刈って対処しています。隣家は、私がここに住み始めた当時から誰も住んでいませんでした。 4 平成29年頃、太陽光発電システムを備えました。イオンプロダクトファイナンスへのローンが残っていますが、所有権留保が付されていたかどうかは分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

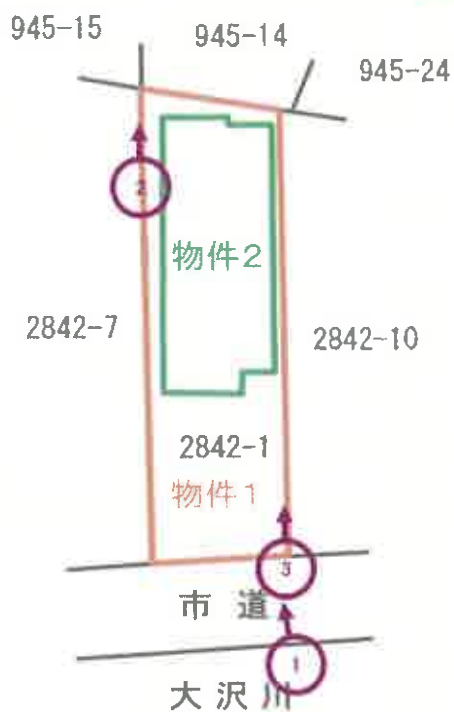
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月1日（金） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 静岡市役所
令和7年8月5日（火） 13：40－14：20	静岡地方法務局 清水出張所	登記事項証明書、建物図面、公図交付申請（窓口） 周辺土地（宅地）、建物（居宅）につき調査。地番 2 8 4 2－1を所在地に含む目的外建物の登記が存在 したが、これは分筆前の所在であり、現在本件土地 上に本件建物以外に登記された建物がないことを確認。
令和7年8月5日（火） 14：45－15：05	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和7年8月12日（火） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年8月13日（水） 11：55－12：05	清水土木事務所	接面道路につき調査
令和7年8月22日（金） 14：55－15：24	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在）、近隣者と面談 ＜評価人同行＞
令和7年8月25日（月） ：－：	物件所在地	所有者宛て通知書差置
令和7年9月9日（火） 14：00－14：20	物件所在地 （3回目）	現況調査（全戸不在、建物内立入）、写真撮影 ＜評価人同行＞
令和7年9月16日（火） 11：10－11：18	当庁執行官室	所有者と電話連絡 占有関係等聴取
（特記事項） ☐ 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。 ■ 令和7年9月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、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

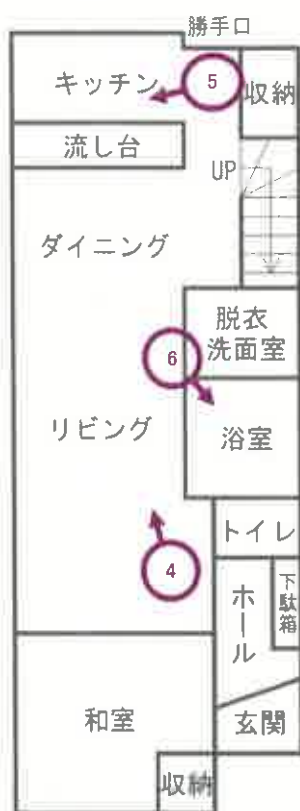


建物配置図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向



間取図（物件2）



< 1 階 >



< 2 階 >

(6 枚目)

1



8月5日撮影

2

西隣地(2842-7)

物件1



物件1土地

物件2

3



9月9日撮影

4



5



6



7



8



令和 7 年（ケ）第 48 号
令和 7 年 9 月 9 日 現地調査
令和 7 年 9 月 26 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 | 静岡市清水区渋川一丁目 |
| | 地 番 | 2 8 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 7 . 2 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区渋川一丁目 2 8 4 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 8 4 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 8 3 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4, 5 3 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。		

※ 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「清水」駅の西方・直線距離約 1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大沢川が巴川に合流する付近の左岸に一般住宅が建ち並ぶ地域。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 高度地区 最高限 3 種 (19m) 特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	107.29 m ² ほぼ長方形 間口約 5.5m、奥行約 19.5m 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 4m 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、通常の費用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	・ 静岡市洪水ハザードマップ (巴川の浸水に関する情報、中小規模河川に関する情報、内水 (雨水出水)、高潮浸水) の浸水想定区域内に位置する。 ・ 物件1の土地の北側一部が、静岡市洪水ハザードマップ (巴川の浸水に関する情報) の家屋倒壊等氾濫想定区域内 (河川	

	浸食)に位置する。 ・大沢川の河川区域は接面する市道までで、物件1の土地は含まれていない。なお、大沢川に河川保全区域はない(静岡土木事務所にて聴取)。 ・南側市道の大沢川沿いの護岸工事は、令和8年2月末までが予定工期となっている(静岡土木事務所にて聴取)。コンクリート部分の地面からの高さは約0.7m。 ・平成10年以降の記録によると、平成26年、令和4年に浸水した記録がある(静岡市河川課にて聴取)。 ・物件1の土地は、南東方にある周知の埋蔵文化財包蔵地「大曲遺跡」との境付近に位置する。 ・外観上、本物件の庭が西側隣地(地番2842番7)に若干食い込んでいる可能性がある。 ・東側隣家の庭木の枝葉が本件土地に越境している可能性がある。
--	---

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 28 年 11 月新築 経 過 年 数：約 9 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：スレート 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 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 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	建物所有者が本建物を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	・ 本件建物には太陽光パネルが設置されているが、契約等の詳細が不明であるため、評価上考慮外とする。

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	90,300	1.00	107.29	0.9	8,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 静岡清水-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
 $103,000 \text{ 円/㎡} \times 100.8/100 \times 100/100 \times 100/115 \div 90,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない。

◇地 域 格 差：公示地は、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：ない。

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	99.78	0.41	6,420,000

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 9 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価 25%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率 = $11 \text{ 年} \div (9 \text{ 年} + 11 \text{ 年}) \times (1 - 0.25) \div 0.41$

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	8,720,000	0.5	法定地上権	4,360,000

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	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	8,720,000	－ 4,360,000		0.7	0.6	1,830,000
2	6,420,000	＋ 4,360,000	—	0.7	0.6	4,530,000
一 括 価 格 (合 計)						6,360,000

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、当該地域における近年の不動産需要等を考慮して、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 地価公示地価格 (静岡清水－2)

所 在：静岡市清水区渋川3丁目70番1外
「渋川3－7－29」

価 格：103,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：北西側6m市道

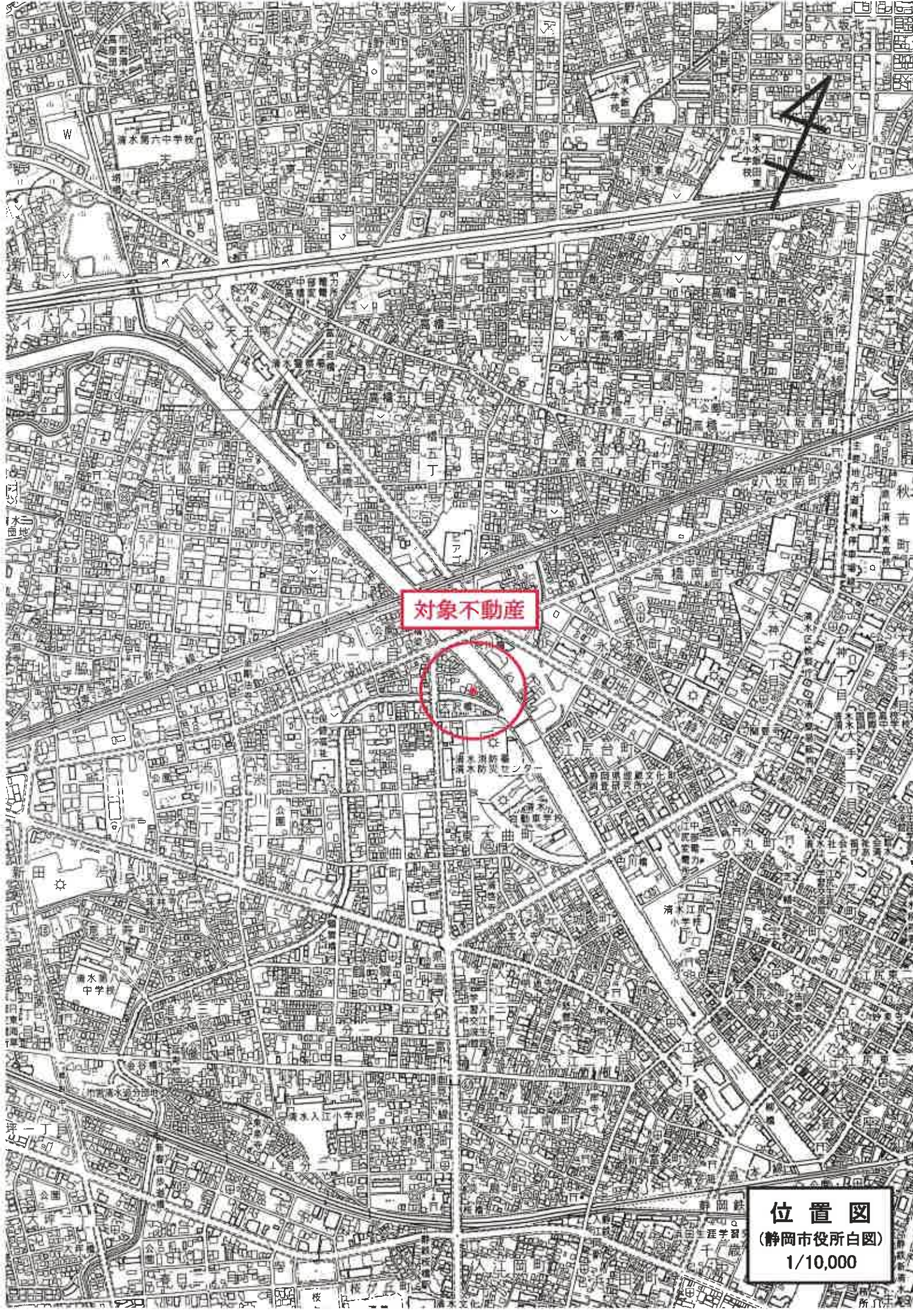
用 途 指 定 等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、アパート、工場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

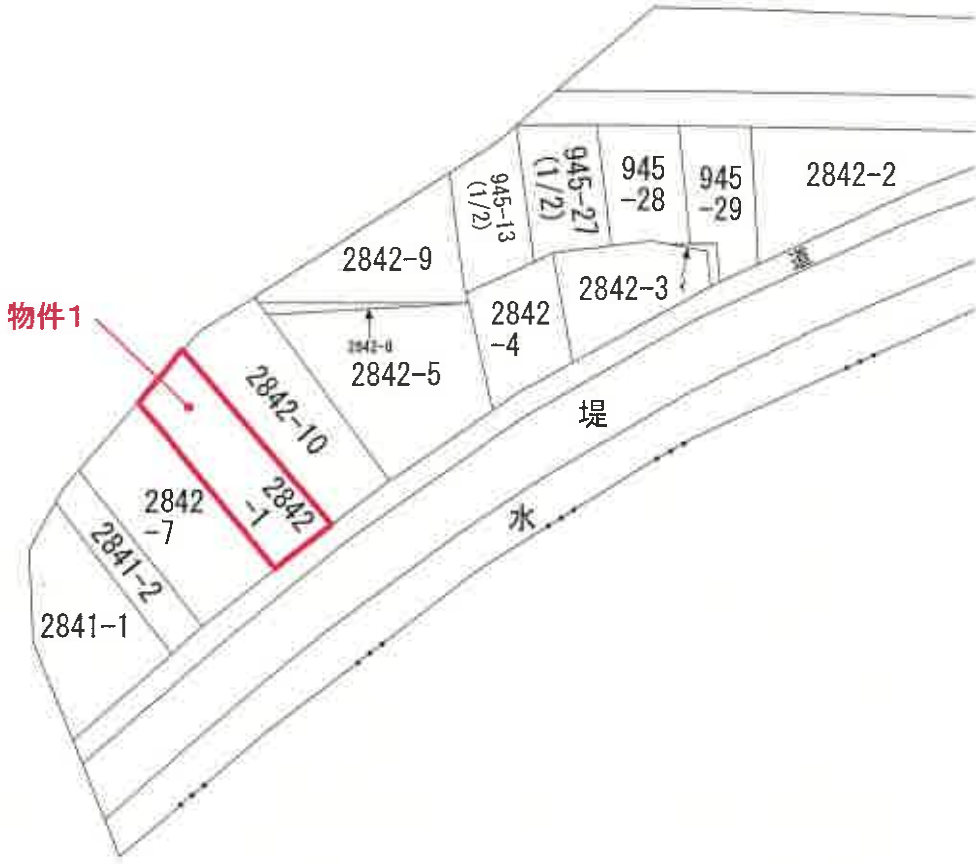
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000



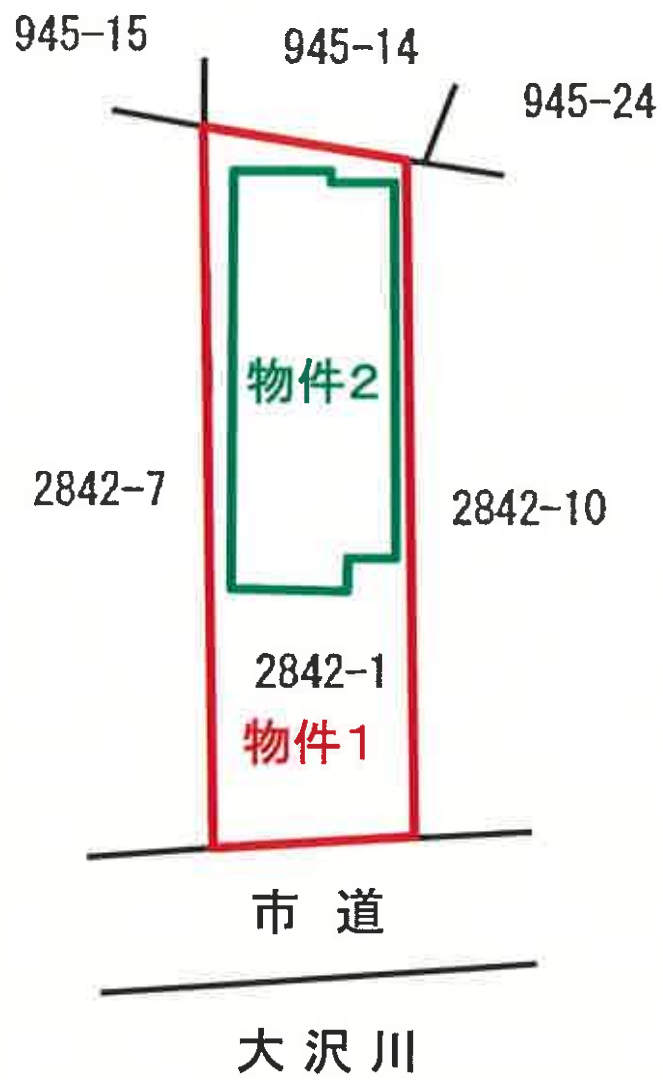
図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
図で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

渋川

静岡市清水区渋川一丁目				地番	2842番1
精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種
					公図写 1/600

建物配置図



間取図



< 1 階 >



< 2 階 >