

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 1月 6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 8年 2月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 3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 2月18日 午後 1時00分から 令和 8年 2月19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 1月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> <p>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	6,360,000 5,088,000		1,272,000	45,583	19,535
備考					



物 件 目 録

1 所 在 静岡市清水区船原二丁目
地 番 112番
地 目 宅地
地 積 218.87平方メートル



物件明細書

令和 7年11月25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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号119番）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・本件債務者Aが占有している。
- ・B及び同人が代表者を務める法人クロストレード株式会社が占有しており、これらの占有権原は使用借権と認められる。
- ・Bは本件土地の所有権を主張している。
- ・B所有の売却対象外建物（家屋番号119番）が本件土地上に存在する。

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 静岡市清水区船原二丁目
地 番 112番
地 目 宅地
地 積 218.87平方メートル



令和 7年(又)第 10号
令和 7年 4月16日受理
令和 7年 7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 静岡市清水区船原二丁目
地 番 112番
地 目 宅地
地 積 218.87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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概略図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者Bが本土地上に、下記目的外建物を所有し、また、Bが代表を務める法人及びAが本件土地を同建物(事務所)の敷地及び駐車場として、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 接道について 北東側で幅員約4,5メートル市道(市道大沢川左岸2号線)に接道しており、北西側で幅員約4メートルの市道(市道船原二丁目木の下町1号線)に接道している。 <input checked="" type="checkbox"/> 現状隣地との境界について特に争い等はないとのことである。最近南側隣接地の109番土地が測量されていたが、Aが認識していた境界とに若干違いがある旨述べていた。 <input checked="" type="checkbox"/> 本件土地上に簡易物置が存する。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係(目的外建物)	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	本件土地の所有者はAである。 (登記名義は、差し押さえ後に Bと変更されているが、第三者 に対抗できない) 占有状況は 敷地及び駐車場
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別紙「執行官の意見」記載の とおり 期間の定めはないものと思料 する。 占有状況は敷地及び駐 車場
1	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> ----- クロストレード株式会 社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	別紙「執行官の意見」記載のと おり 期間の定めはないものと思料 する。 占有状況は敷地及び駐 車場
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在	静岡市清水区船原二丁目112番地
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 119番
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 事務所
構造	木造ガルバリウム鋼板葺平家建
床面積(概略)	約75㎡
所有者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B(本件土地所有者Aの弟) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	昭和35年8月ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(本件土地所有者Aの両親) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<p>上記目的外建物の種類は、登記記録上「居宅」とあるので、その旨記載したが、実際は「事務所」として使用されている。</p> <p>関係人によると約20年前に内装及び外装の大規模なリフォームを行っているとのことである。</p> <p>また、増築をしているとのことである。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 私は、本件土地の所有者となっておりますが、遺産分割協議により、本件土地の所有者は、私の弟Bであると主張します。したがって、本件土地の不動産競売については納得できていません。</p> <p>2 また、本件土地上にある建物（目的外建物）についても弟が遺産分割協議により、現在は、同人が所有しています。</p> <p>3 本件土地及び同建物については、真正な登記名義をする所有権移転登記手続を現在しています。</p> <p>4 目的外建物は、弟及び弟が代表を務めるクロストレード会社が使用しています。私も同社の取引等で同建物を使用しており、本件土地については、駐車場として使用しています。</p> <p>5 同建物に関し、水害等で床上浸水になったことはありません。</p>
<p>■ B (所有者の弟)</p>	<p>1 私は、本件土地及び同土地上の建物の所有者です。</p> <p>2 本件土地及び同土地上の建物の所有者は、姉のA名義となっておりますが、現在、私名義になっています。</p> <p>3 本件土地及び同土地上の建物は、私が代表を務めるクロストレード株式会社が事務所及び駐車場として使用しています。会社の履歴事項全部証明書の本店欄も本件不動産の所在地を登記しています。</p> <p>4 同社の社員は、現在4名です。同社の事務作業、郵便等の日常的な取引の場として現在使用しています。また、姉が事務所として業者に会ったりして使用しています。私が、事務所に訪れることは月1回あるかないかといったところです。</p> <p>5 執行官から、遺産分割時になぜ、所有権移転登記手続きをしなかったのかと聞かれましたが、その頃は、依然としてコロナ渦が収束しておらず、また、別途裁判が起こされた頃であり、変に触らない（名義変更登記しない）ほうが良いと思ったので、登記の変更手続きをすることはしませんでした。</p> <p>6 本件土地及び本件土地上の建物の固定資産税は、姉が一義的に支払っていますが、私が負担しています。</p> <p>7 私が同建物の所有者としての立場（大家としての立場）として、同法人が同建物を使用するにあたり、家賃を受け取っているかという質問に対しては、私が同社の代表をしていることもあり、受け取っていません。</p> <p>8 また、地代を姉に支払っているかという質問に対しては、私がそもそも土地を所有しているものと認識しており、支払っておらず、金銭の授受はありません。</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

執行官の意見

■ 本件土地について

債務者Aは、同人の弟Bとの間の遺産分割協議により、弟が本件土地を所有したと主張しており、本件土地の所有者をAとして現在進行している本件不動産競売の停止を求めている。しかし、令和7年3月31日静岡地方裁判所強制競売開始決定を原因とする令和7年4月1日静岡地方法務局受付の差押登記時には、本件土地については、所有者名義がAであり、弟に所有権移転登記手続きをしていなかったことから、その主張（Bが本件土地を所有しているという主張）は、第三者に対抗できないものと思料する。

令和7年5月15日において本件土地の所有者に係る登記名義は、AからBに変更になっている。

■ 目的外建物について

本件土地上に存する目的外建物については、本件土地の差押登記時（令和7年4月1日）には、同目的外建物の所有者名義はAであった。しかし、同目的外建物については、差し押さえがされていないことから、本件土地が差し押さえられた後、令和7年4月24日静岡地方法務局受付で、「平成19年8月8日相続所有者A」として登記していたものを令和5年5月11日合意解除との理由で「平成19年8月8日相続所有者B」とする登記を行っている。

したがって、登記簿上は、債務者AからBに対し、平成19年からBが所有権を有している表示がされている。

■ 土地の占有について

土地の占有者を認定するにあたり、一般的には「土地上の建物を所有する者」を占有者として認定する。

しかし、一方で占有の認定については、関係人の供述を基に認定することがある。

関係人らは、前頁「関係人の陳述等」のとおり陳述し、本件土地と共に目的外建物については、Bが所有し、Bが代表を務める法人がAと共に使用していると主張している。

本件土地及び本件土地上に存する目的外建物に係る登記の移転（A名義からB名義への移転）が、本件土地の差し押さえ後に行われており、何らかの工作をするために移転登記している可能性があることも否定はできない。（A、Bは、平成19年の親の死亡により、A名義で登記をしていたが、それは代表登記をしているに過ぎない旨主張している。また、同人らは、上記のとおり法務局において、令和7年4月24日受付で、「平成19年8月8日相続所有者A」の登記を令和5年5月11日合意解除という理由で「平成19年8月8日相続所有者B」とする登記を行っている。合意解除は、当事者間の遺産分割協議書（公正証書によるものではない）を基に行われたと推測できる。）

A、Bらの本件土地及び目的外建物に係る一連の法務局の手続きは、いずれも本件土地の差し押さえ後に行われており、前述のとおり債務者らの何らかの思惑があることが否めないが、占有に限って言えば、A、B及びBが代表をする法人が使用していることに関しては、特段、虚とまで窺わせる事情はないものと思われる。

占有認定をする際に、権利上の評価の観点だけではなく（権利上の評価だけで判断すると土地の占有者はBであると思料する。）、事実に支配の観点からすなわち誰が本件土地を実質的に使用しているかを考慮すると、土地及び目的外建物を事実に支配しているのは、(1)B又はBの会社が使用しており、(2)Bの会社の履歴事項全部証明書の本店の所在地が目的土地の住所地であること(3)目的外建物については、差し押さえが入っておらず、目的外建物の所有権移転は、一応有効なものと思料されること(4)Aが頻繁に目的外建物を訪れ、事務所を使用した、土地を駐車場として使用している状況などから同土地の占有者は、Bのみならず、A及びBの会社も含めるのが相当であると思料した。

なお、B及びBが代表を務める法人の占有権原を判断するにあたり、当職は、本件土地がA所有であることを前提としている。同社の規模等を鑑みると実質的にBだけが支配しているものとも考えられるが、関係人らは、Bの会社が使用しているとも主張していることから3枚目の記載のとおりとした。

■ 関係人らは、本件不動産競売に関し、異義を述べており、別途訴訟等を行っていることに注意されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年4月24日(木) 11:20-11:35	物件所在地	現地確認、外観写真撮影
7年5月9日(金)	執行官室	債務者Aに対し、占有関係照会書送付(郵送) 返信用封筒添付
7年5月13日(火) 13:28-13:40	執行官室	債務者Aから事情聴取(電話)
7年5月20日(火) 15:30-16:15	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、債務者Aと面談
7年5月21日(水) 14:00-14:10	静岡地方法務局	本件土地及び目的外建物の全部事項証明書及び履歴事項全部証明書申請 本件土地については、登記中であったため、取得できなかった。
7年6月4日(水) 13:43-13:47	執行官室	債務者Aから事情聴取(電話)
7年6月4日(水) 14:02-14:10	静岡地方法務局	本件土地の全部事項証明書申請
7年6月27日(金) 12:10-12:30	執行官室	Aの弟Bから事情聴取(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

土地概略図



写真撮影方向を示す

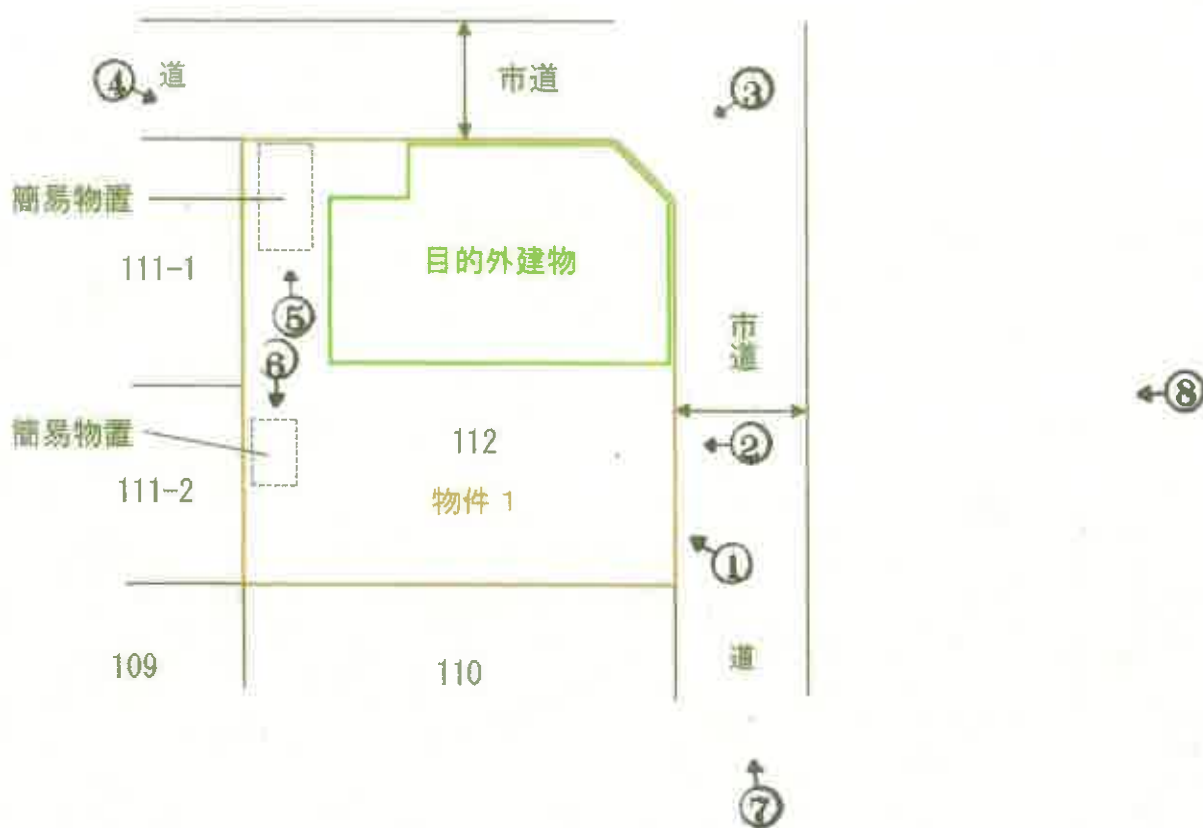


写真 1



写真 2



写真 3

目的外建物



写真 4

目的外建物

簡易物置



写真 5

簡易物置



目的外建物

写真 6



簡易物置

写真 7

目的外建物



本件土地

写真 8

目的外建物

本件土地



(12 枚目)

令和 7年(又)第 10号
令和 7年11月17日提出

現況調査報告書

(追加報告書)

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 静岡市清水区船原二丁目
地 番 112番
地 目 宅地
地 積 218.87平方メートル



執行官の意見

■ 本件土地に係る法定地上権の成立の可否について

民事執行法上の法定地上権の成立要件としては、(1)物理的要件として土地又は建物に対する差し押さえ当時、土地上に建物が存在すること(2)所有者要件として差し押さえ当時、土地と建物が同一所有者に帰属していることである。

これを本件について見ると、本件土地上の目的外建物の所有者が差し押さえ後にAからBに移転しているとしても、(1)差し押さえ当時、本件土地上には、目的外建物が存し、(2)差し押さえ当時、本件土地と目的外建物の所有者はAであったことから鑑みると、法定地上権は、成立するものと思料する。

所有権移転の経緯等については、前に提出した報告書を参考にされたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 7年(又)第 10 号
令和 7年 5月20日 現地調査
令和 7年 7月23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 | 静岡市清水区船原二丁目 |
| | 地 | 番 | 112番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 218.87平方メートル |



第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 6,360,000 円

- 1 物件1土地の価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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		
<ul style="list-style-type: none">・ 物件1の土地には、後記記載の目的外建物が存する。 ・ 本件土地については、令和7年5月15日において、所有者に係る登記名義がAからBに変更されている。 しかし、令和7年3月31日静岡地方裁判所強制競売開始決定を原因とする令和7年4月1日静岡地方法務局受付の差押登記時には、本件の土地については、所有者名義がAであり、Bに所有権移転登記手続をしていなかったことから、その主張（Bが本件土地を所有しているという主張）は、第三者に対抗できないものと思料される。 なお、詳細については、執行官の現況調査報告書を参照されたい。		

※ 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「清水」駅の南西方・直線距離約 2.3 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。住環境、利便性も良好で、当面現状の住環境が維持されるものと思料される。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(最高限2種、16m) 埋蔵文化財包蔵地の指定あり 遺跡名:大沢川河床遺跡
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	218.87 m ² ほぼ正方形 間口約 14.5m、奥行約 15m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する角地 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約 4.5m の舗装市道(建築基準法上の道路) 北西側幅員約 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・・・目的外建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・特記事項参照 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

・現状隣地との境界について特に争いはないが、最近南側隣接地の109番土地の測量が行われ、Aが認識していた境界とに若干違いがあったとのことであった。

・目的外建物の概要は次のとおり。

所在地番	静岡市清水区船原二丁目112番地
種類	居宅
構造	木造ガルバリウム鋼板葺平家建
床面積	約75㎡（登記は53.02㎡）
建築年	昭和35年頃（増改築あり）
所有者	B
その他	現況は事務所として利用されている。 約20年前に内外装の大規模なリフォームを行っている。

・土地利用権について

上記目的外建物については、本件土地の差押登記時（令和7年4月1日）には、同目的外建物の所有者名義はAであった。

しかし、同目的外建物については、差し押さえがされていないことから、本件土地が差し押さえられた後、令和7年4月24日静岡地方法務局受付で、「平成19年8月8日相続所有者A」として登記されていたものを令和5年5月11日合意解除との理由で「平成19年8月8日相続所有者B」する登記を行っている。したがって、登記簿上は、債務者AからBに対し、平成19年からBが所有権を有している表示がされている。

以上のことから、本件における土地利用権を考慮した場合、(1)差し押さえ当時、本件土地上には、目的外建物が存し、(2)差し押さえ当時、本件土地と目的外建物の所有者はAであったことから鑑みると、法定地上権は成立するものと思料する。

※詳細については、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

・本件土地上に簡易物置が存在する。（土地概略図参照）

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

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 ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	115,000	1.04	218.87	0.9	23,560,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 清水（県）－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

114,000 円/m² × 100.9/100 × 100/100 × 100/100 ≒ 115,000 円/m²

◇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：なし。

イ 個別格差：画地条件（角地）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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、さらに市場性修正及び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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
		イ		
1	23,560,000	0.4	法定地上権	9,420,000

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) ア	土地利用権等割合 の控除(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
						(ア-イ)×ウ×エ×オ
1	23,560,000	-9,420,000	-	0.75	0.6	6,360,000
一 括 価 格 (合 計)						6,360,000

イ 土地利用権等割合の控除：目的外建物の土地利用権等価格を控除した。

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：本件土地上に目的外建物が存し権利関係が錯綜していること、埋蔵文化財包蔵地に存すること等の理由により、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 (清水 (県) - 1 1)

所 在 : 静岡市清水区有東坂1丁目228番50

価 格 : 114,000円/m²

価 格 時 点 : 令和 6年 7月 1日

地 積 : 131m²

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 北東側4.3m市道

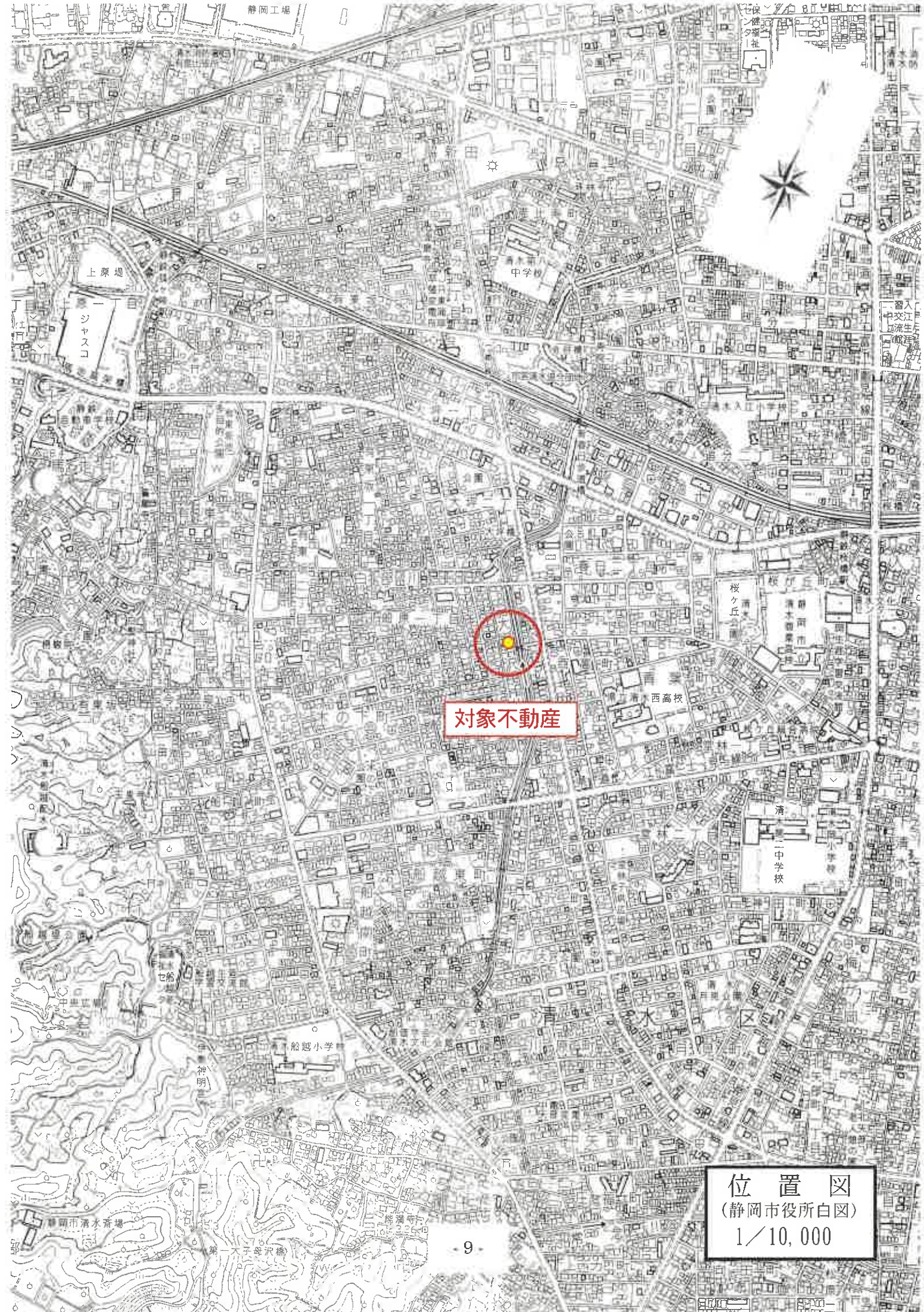
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)
高度地区

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

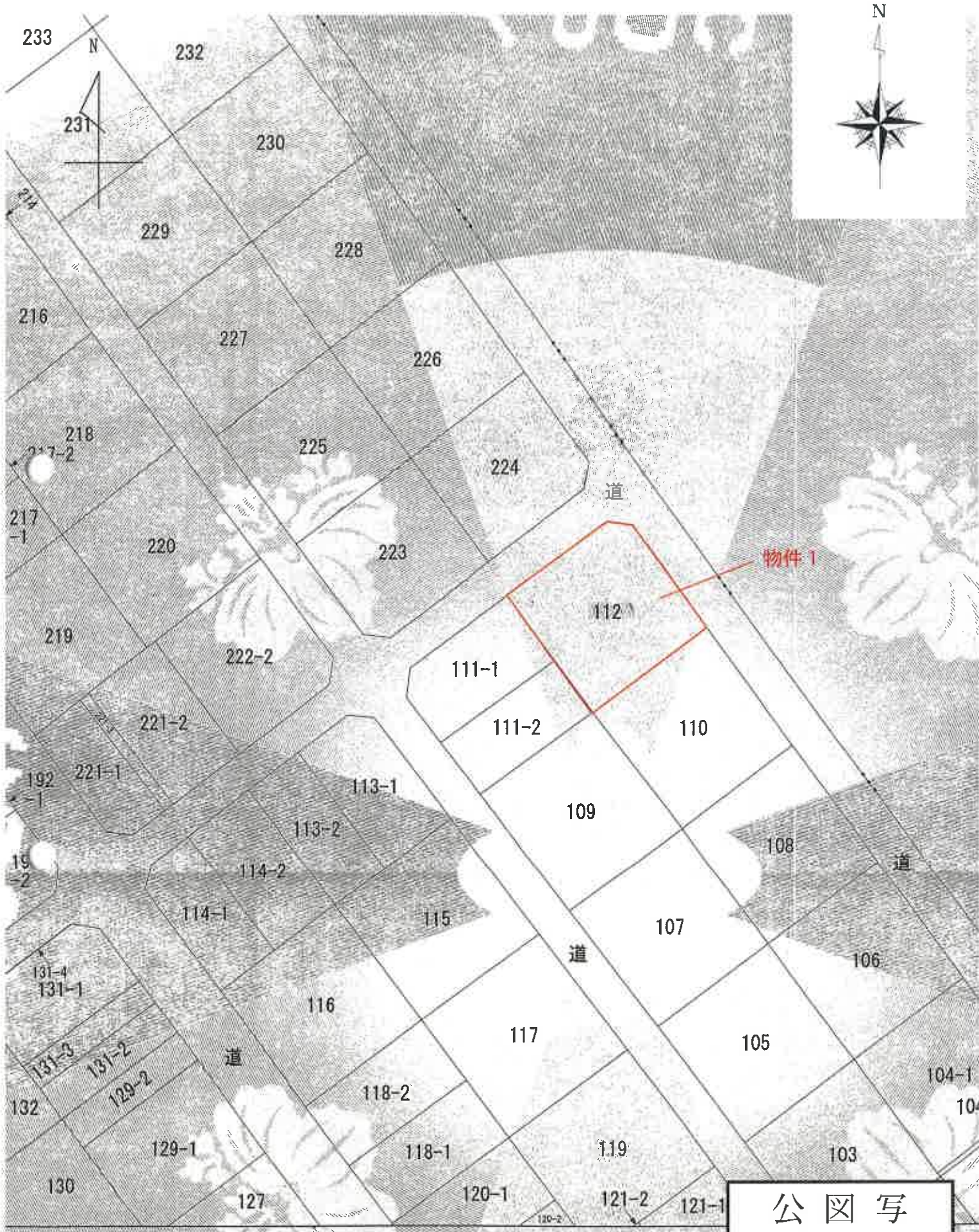
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地概略図

以 上



対象不動産

位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000



公図写
1 / 500

土地概略図

