

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 4月 3日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 9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 5月20日 午後 1時00分から 令和 8年 5月20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 4月 3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, 開札日の翌日に特別売却が実施されます。</p>	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田 |
| | 地 番 | 273番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田 |
| | 地 番 | 273番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田 273番地8 |
| | 家屋 番号 | 273番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.97平方メートル
2階 34.70平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約9平方メートル |

物件明細書

令和 7年12月15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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者の相続人が占有している。

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 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田
地 番 273番8
地 目 宅地
地 積 113.22平方メートル
- 2 所 在 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田
地 番 273番1
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
- 3 所 在 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田 273番地8
家屋 番号 273番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 56.97平方メートル
2階 34.70平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約9平方メートル



令和6年(ケ)第 63号
令和6年11月25日受理
令和6年12月20日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

(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 | 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田 |
| | 地 番 | 273番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田 |
| | 地 番 | 273番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田 273番地8 |
| | 家屋 番号 | 273番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.97平方メートル
2階 34.70平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡市清水区梅ヶ谷273番地の8 付近
土地	物件2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2 ） <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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が通路として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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	<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

(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)	<p>1 私は、物件1及び物件2の本件土地及び物件3の本件建物を所有しています。</p> <p>2 本件建物は、私、妻及び私の母が住居として使用していましたが、今年の9月ころ転居し、現在は、動産類を残置したまま空き家の状態です。誰にも貸していません。動産類は、少しずつ片付けたいと思っています。</p> <p>3 本件建物を増改築したことはありません。</p> <p>4 物件1の土地上に建っている未登記の建物は、本件建物を建築した後、数年して建てました。私の所有です。物置として使用しています。</p> <p>5 本件建物に雨漏りはありませんが、1階のLDK等の床は、歩くと軋むところがあります。</p> <p>6 物件2の土地は、物件1の土地へ入るための通路として使用しています。</p> <p>7 境界の争いはありません。</p> <p>(令和6年12月2日(電話)、同月16日に聴取)</p>
■ B (所有者の配偶者)	<p>1 私はAの妻です。</p> <p>2 本件に関することはAが述べたとおりです。</p> <p>(令和6年12月16日に聴取)</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

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現場の状況等から、前記2、3枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物内の1階のLDK等の床は、歩くと軋む箇所が存在した。
- 4 物件1の土地上に平家建の建物が存在するが、本件建物所有者の所有であることが認められること、本件建物に隣接して建てられていること、物置として使用していることから、同建物は、本件建物の未登記附属建物であると認定した。

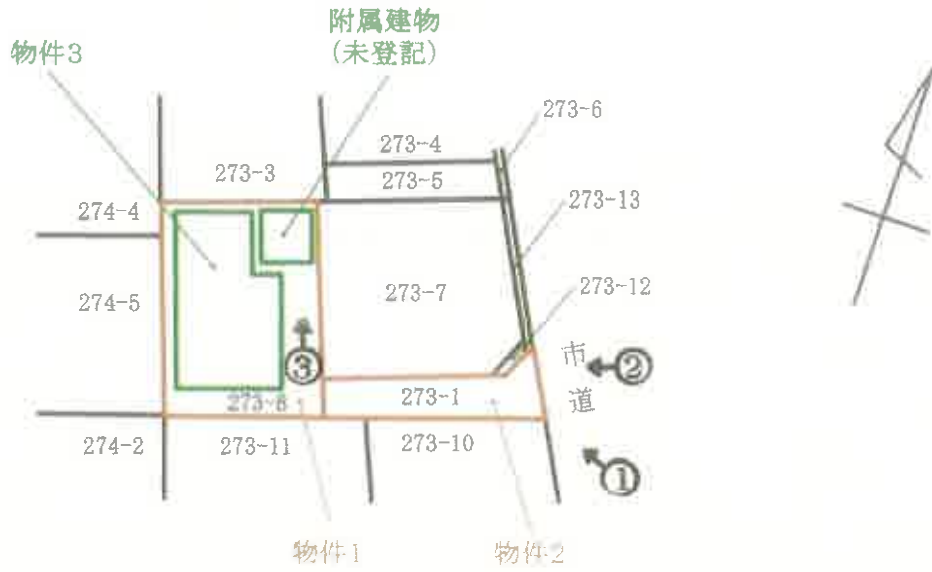
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月25日(月) : - :	執行官室	静岡市清水市税事務所に間取図請求(郵送)
6年11月29日(金) 15:10-15:15	所有者宅	全戸不在, 通知書投函
6年11月29日(金) 15:25-15:35	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影
6年12月2日(月) 13:40-13:45	執行官室	所有者から事情聴取(電話)
6年12月4日(水) : - :	執行官室	静岡市清水市税事務所に本件土地上の建物の固定資産課税台帳登録事項証明書の送付依頼(郵送)
6年12月4日(水) 16:35-16:40	静岡地方法務局	土地(近隣地)の登記の現在事項証明書申請, 土地上の建物登記について調査(本件建物以外に登記なし)
6年12月16日(月) 13:00-13:30	物件所在地	所有者及び所有者の配偶者と面接, 入室調査(全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
<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> <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

(6枚目)

土地建物位置関係図



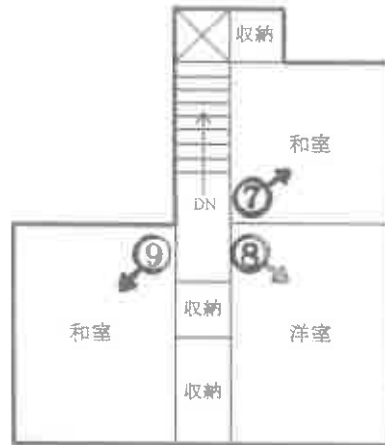
↑
○ 写真撮影方向

間 取 図

〔物件3〕



<1階>



<2階>

<附属建物>
(未登記)



↑
○ 写真撮影方向

写真 1

物件 3

物件 2



写真 2

物件 2

物件 1

物件 3



写真 3

未登記附属建物（物置）



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



令和 6 年 (ケ) 第 63 号
令和 6 年 12 月 16 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田 |
| | 地 番 | 273番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田 |
| | 地 番 | 273番1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 11平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区梅ヶ谷字六反田 273番地8 |
| | 家屋 番号 | 273番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.97平方メートル
2階 34.70平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,960,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土地)	金 2,390,000 円
物 件 2 (土地)	金 230,000 円
物 件 3 (建物)	金 1,340,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3（未登記附属建物含む）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、2の土地の内訳価格は物件3（未登記附属建物含む）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3（未登記附属建物含む）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	
3	物件目録記載のとおり	未登記附属建物あり（1棟）
特記事項		
<p>・物件1、2は一体利用され、物件1上に物件3（未登記附属建物含む）の建物が存しており、物件2は物件1へ出入りする通路として利用されている。</p>		

※ 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、2）

位置・交通	JR東海道本線「清水」駅の北西方・直線距離約4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を主に、共同住宅が混在し、やや農地も介在する利用態様下にある。	
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 建ぺい率 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% 150% — 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	124.22 m ² (物件1、2合計) 袋地 物件1: 接面間口約2.5m、奥行約14m 物件2: 幅約2.5m、奥行約12m 平坦地 路面と等高に位置する中間画地 —
接面道路の状況	北東側幅員約4m程度の舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・物件1: 物件3(未登記附属建物含む)の建物敷地 物件2: 物件1への通路 目的外建物の有無・・・なし その他・・・なし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 LPG利用(接面市道に埋設管あり) 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	・本件土地は実測されていないため、地積に増減が生じる可能性がある。詳細については、専門家による別途調査を要する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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：昭和53年10月新築 経 過 年 数：約46年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦 外 壁：吹付 内 壁：ジュラク、ボード、板、クロス他 天 井：板、ボード、板、クロス他 床：畳、フローリング、シート他 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：居宅 間取り：後添間取図参照
品 等	劣る
保守管理の 状態	劣る （経年劣化による減耗・損傷等）
建物の利用 状況	建物所有者が本件建物を住居（空き家）として使用、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	・未登記附属建物の概要は以下の通りであり、全体的に損傷、劣化している状態にある。 ＜未登記附属建物＞ 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 用 途：物置 床面積：約9㎡ 建築時期：物件3建築より数年経過後

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、2（土地）

物件1、2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	87,400	0.80	113.22	0.90	7,120,000
2	87,400	0.80	11	0.90	690,000

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-16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $89,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/100 \approx 87,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：-

◇地域格差：概ね同等と判断した。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（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=オ
3	157,000	91.67	0.03	430,000
未登記 附属建物	面積、品等などの現況を考慮した。			10,000
(物件3 計)				(440,000)

ウ 現価率：物件3の経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
			イ	
1	7,120,000	0.30	法定地上権	2,140,000
2	690,000	0.30	法定地上権	210,000
(小 計)				(2,350,000)

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30%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オ) 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	7,120,000	－ 2,140,000	/	0.80	0.60	2,390,000
2	690,000	－ 210,000	/	0.80	0.60	230,000
3	440,000	＋ 2,350,000	－	0.80	0.60	1,340,000
一 括 価 格 (合 計)						3,960,000

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、築年数が古く管理の状態に劣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 地価公示地価格 (静岡清水-16)

所 在：静岡市清水区梅ヶ谷字深田 262 番 5

価 格：89,100 円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：157 ㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側 4.5m 市道

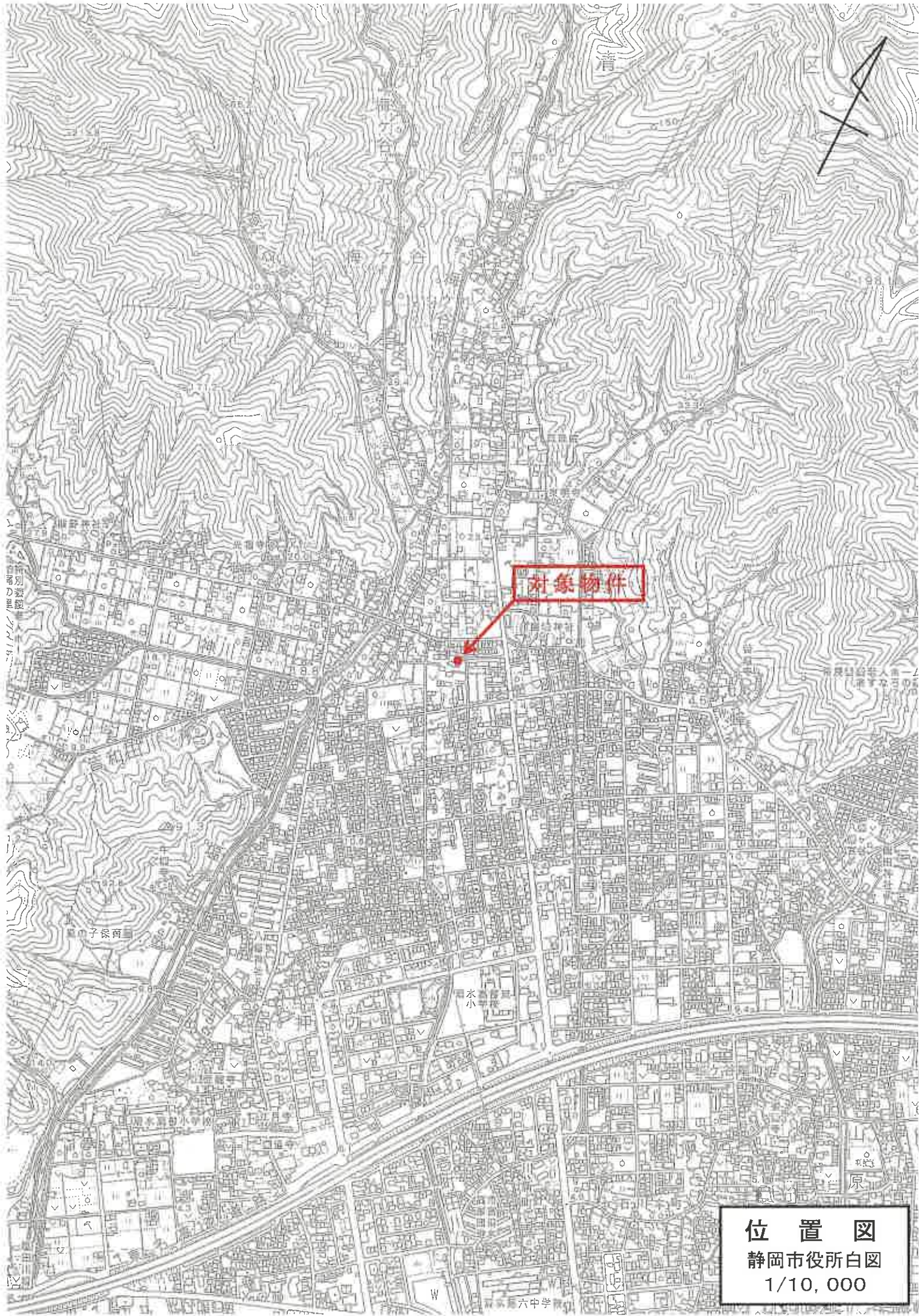
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地域の概要：一般住宅を主に、アパート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

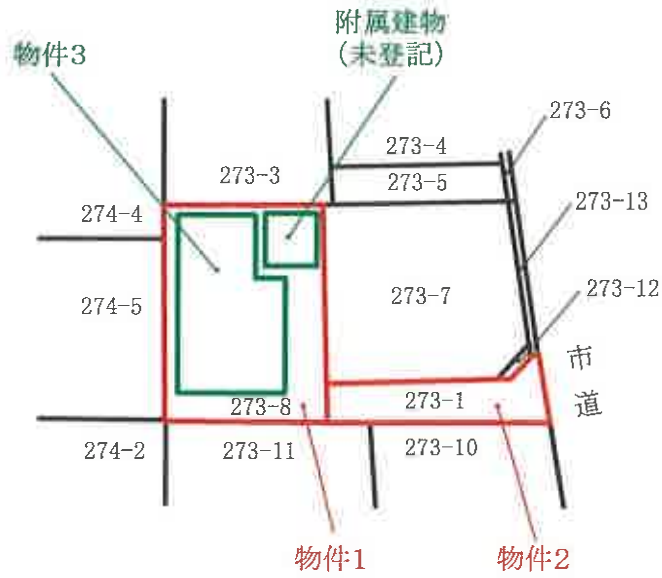
以 上



対象物件

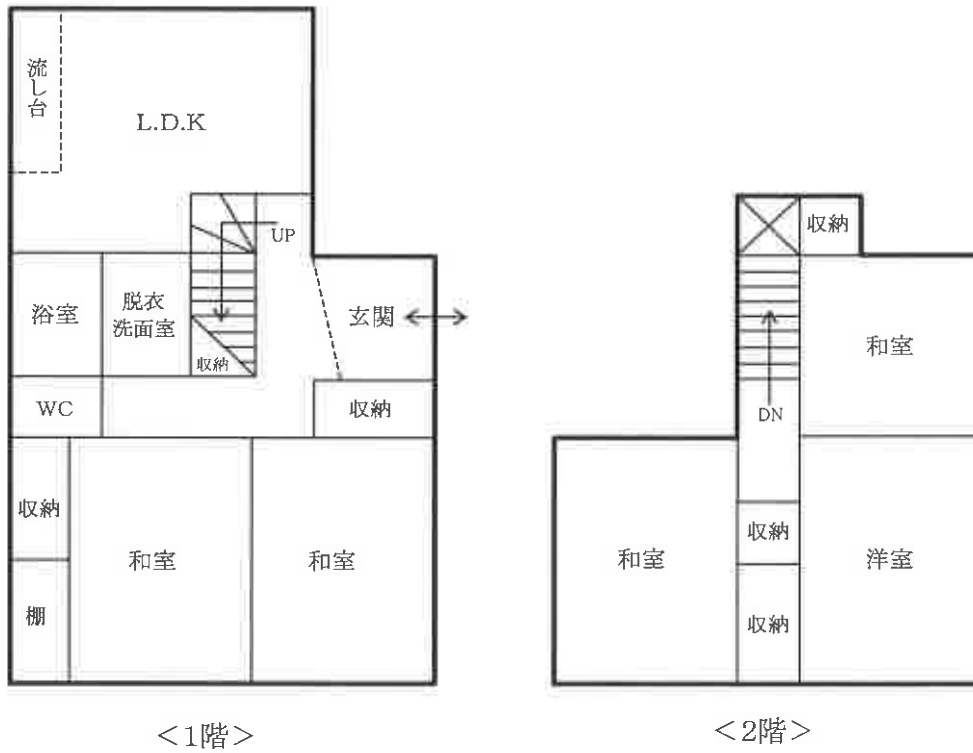
位置図
静岡市役所白図
1/10,000

建物配置図



間取図

[物件3]



<附属建物>
(未登記)

