

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 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 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。 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 静岡市清水区三保字南方
地 番 3268番1
地 目 宅地
地 積 195.04平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 静岡市清水区三保字南方
地 番 3268番3
地 目 宅地
地 積 46.90平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 静岡市清水区三保字乾尻
地 番 3797番30
地 目 宅地
地 積 235.83平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 静岡市清水区三保字乾尻
地 番 3797番41
地 目 宅地
地 積 146.67平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 静岡市清水区三保字南方3268番地1

家屋 番号 3268番1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 80.59平方メートル
2階 80.59平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 静岡市清水区三保字南方3268番地3、3268番地1

家屋 番号 3268番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 49.30平方メートル
2階 49.66平方メートル
3階 49.66平方メートル

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

7 所 在 静岡市清水区三保字乾尻3797番地41、3797番地30

家屋 番号 3797番41

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床面積	1階	126.69平方メートル
	2階	126.69平方メートル

所有者 亡A相続財産

物件明細書

令和 8年 2月 9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1～7】
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1～7】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
別紙占有者目録①記載のとおり
【物件番号6】
本件建物共有者ら(亡A相続財産及び亡B相続財産)が占有している。
【物件番号7】
別紙占有者目録②記載のとおり

 - 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 静岡市清水区三保字南方
地 番 3268番1
地 目 宅地
地 積 195.04平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 静岡市清水区三保字南方
地 番 3268番3
地 目 宅地
地 積 46.90平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 静岡市清水区三保字乾尻
地 番 3797番30
地 目 宅地
地 積 235.83平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 静岡市清水区三保字乾尻
地 番 3797番41
地 目 宅地
地 積 146.67平方メートル

所有者 亡A相続財産

物件目録

5 所 在 静岡市清水区三保字南方3268番地1

家屋 番号 3268番1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 80.59平方メートル
2階 80.59平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 静岡市清水区三保字南方3268番地3、3268番地1

家屋 番号 3268番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 49.30平方メートル
2階 49.66平方メートル
3階 49.66平方メートル

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

7 所 在 静岡市清水区三保字乾尻3797番地41、3797番地30

家屋 番号 3797番41

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 126.69平方メートル
2階 126.69平方メートル

所有者 亡A相続財産

占有者目録①

	範囲	占有者	
物件 5	以下各室以外の部分	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	101号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	102号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	103号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	105号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	201号室	D	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	202号室	E	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	203号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	205号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。

	範囲	占有者	
物件 7	以下各室以外の部分	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	101号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	102号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	103号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	105号室	F	左記の者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
	106号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	107号室	G	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	201号室	H	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	202号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	203号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	205号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。
	206号室	I	左記賃借人が占有している。同人の賃借権は、抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
	207号室	亡A相続財産	左記本件建物所有者が占有している。

令和7年(ケ)第 16号
令和7年10月28日受理
令和8年 1月16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 静岡市清水区三保字南方
地 番 3 2 6 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 5 . 0 4 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 静岡市清水区三保字南方
地 番 3 2 6 8 番 3
地 目 宅地
地 積 4 6 . 9 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 静岡市清水区三保字乾尻
地 番 3 7 9 7 番 3 0
地 目 宅地
地 積 2 3 5 . 8 3 平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 静岡市清水区三保字乾尻
地 番 3 7 9 7 番 4 1
地 目 宅地
地 積 1 4 6 . 6 7 平方メートル

所有者 亡A相続財産

(1 枚目)

物 件 目 録

5 所 在 静岡市清水区三保字南方3268番地1

家屋 番号 3268番1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 80.59平方メートル
2階 80.59平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 静岡市清水区三保字南方3268番地3、3268番地1

家屋 番号 3268番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 49.30平方メートル
2階 49.66平方メートル
3階 49.66平方メートル

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

7 所 在 静岡市清水区三保字乾尻3797番地41、3797番地30

家屋 番号 3797番41

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	126.69平方メートル
	2階	126.69平方メートル

所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡市清水区三保3268番地の1
土地	物件1, 2, 3, 4
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2, 3, 4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(亡A相続財産) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(亡B相続財産) 上記土地所有者が、物件1の土地に下記物件5の建物を所有し、物件3及び物件4の土地に下記物件7の建物を所有し、それぞれ占有している 上記土地所有者及びその他の者が、物件1及び物件2の土地に下記物件6の建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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)
その他の事項	亡A相続財産及び亡B相続財産には特別代理人として弁護士Cが選任されている(下記物件5乃至7についても同じ)
建物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(亡A相続財産) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら 上記の者らが本建物を共同住宅として使用、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成 年 月 日
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 checked="" 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
(4枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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6
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者ら(亡A相続財産, 亡B相続財産) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を住居(空き家)として使用, 占有している <input type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■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
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 ■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
 (5枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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7
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者(亡A相続財産) ■その他の者ら 上記の者らが本建物を共同住宅として使用、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 <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■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
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 ■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

(6枚目)

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	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
			現在の契約					
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 所有者（空き室）	<input checked="" 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	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 所有者（空き室）	<input checked="" 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	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 所有者（空き室）	<input checked="" 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	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 所有者（空き室）	<input checked="" 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	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平24・4ころ 自平24・4ころ 期限定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平23・9ころ 自平23・9ころ 期限定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000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

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
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 所有者（空き室）	<input checked="" 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	
5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 所有者（空き室）	<input checked="" 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	
	<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

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	占有	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
			現在の契約	権原				
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 所有者(空き室)	<input checked="" 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	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 所有者(空き室)	<input checked="" 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	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 所有者(空き室)	<input checked="" 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	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 105号室 F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令5・6ころ 自令5・6ころ 期限定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input 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	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 106室 所有者(空き室)	<input checked="" 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	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 107号室 G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令2・9・11 自令4・9・11 期限定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 39,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 105,100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

(9枚目)

(占有関係用(多占))

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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平27・9・19 自平29・9・19 期限定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 30,000円 □敷□保 円	駐車場代月3,500円(駐車場 所は別紙土地建物位置関係 図①の場所)
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 所有者(空き室)	<input checked="" 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	□月□年 円 □敷□保 円	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 所有者(空き室)	<input checked="" 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	□月□年 円 □敷□保 円	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 所有者(空き室)	<input checked="" 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	□月□年 円 □敷□保 円	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 206号室 I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平29・4・28 自令 1・5・1 期限定めなし	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input 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 checked="" type="checkbox"/> 法	■月□年 30,000円 ■敷□保 90,000円	
7	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 207号室 所有者(空き室)	<input checked="" 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	□月□年 円 □敷□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

(10枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (特別代理人)	<p>1 私は、本件競売手続において、亡A相続財産及び亡B相続財産の特別代理人です。</p> <p>2 本件物件の詳細については不明です。 (令和7年10月31日(電話)に聴取)</p>
■ D (物件5の建物占有者)	<p>1 私は、物件5の建物の201号室に居住しています。</p> <p>2 本件建物には、10年くらい前に入居しました。契約書は作成していないと思います。家賃は月額3万円ですが、私が福祉の援助を受けているため、市から払ってもらっています。詳細は市の担当者に聞いてください。</p> <p>3 建物内に不具合はありません。間取りは間取図のとおりです。駐車場は使用していません。</p> <p>4 私が知っている入居者は、202号室のEさんと203号室の方です。それ以外の部屋は空き家でした。Eさんは1年くらい前に出て行きましたが、部屋に物を置いてあるようです。203号室の方は、1年以上前に孤独死しました。そのときは警察の方が来ていました。 (令和7年11月6日に聴取)</p>
■ J	<p>1 私は、東海不動産株式会社の代表者です。</p> <p>2 当社は、物件7の建物を管理しています。物件5の建物の管理はしていません。</p> <p>3 物件7の建物の107号室、201号室、206号室には賃借人が入居しています。契約書の写しを提出します。また、105号室には亡Aさんの妹が無償で入居しています。</p> <p>4 現況調査で建物内に入るときは鍵を貸し出します。 (令和7年11月6日に聴取)</p>
■ K	<p>1 私は、清水区役所の生活支援課の職員です。</p> <p>2 Dさんは、市の援助を受けて、月額3万円で物件5の建物の201号室に入居しています。契約書は作成していないと思われます。市では家賃証明書があれば契約書が無くても入居できます。家賃証明書の日付が平成24年4月16日なので、Dさんはそのころ入居したと思われます。敷金、礼金不要で、共益費もありません。 (令和7年11月14日に聴取)</p>
■ H (物件7の建物占有者)	<p>1 私は、物件7の建物の201号室に入居しています。家賃は月額3万円です。敷金は払っていません。土地建物位置関係図の①の位置を駐車場として月額3500円で借りています。その他詳細は契約書に記載のとおりです。</p> <p>2 建物内に不具合はありません。間取りは間取図に記載のとおりです。 (令和7年11月18日に聴取)</p>
■ 近隣住民	<p>1 物件5、物件6及び物件7の建物内で不自然死があったというようなことは聞いたことがありません。 (令和7年11月18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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (物件7の建物占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件7の建物の105号室に入居しています。亡Aの妹です。 2 私は、一時期亡Aと亡母と一緒に物件6の建物に住んでいましたが、亡Aが病気になり、亡母も足腰が悪くなったため、令和5年6月ころから、物件7の建物の105号室に母と一緒に無償で住み始めました。その後、母は亡くなり、現在は私が一人で住んでいます。 3 建物内に不具合はありません。間取りは間取図に記載のとおりです。 4 物件6の建物は、空き家の状態です。私が持っている鍵を貸し出しますので、建物内に入って調査してください。 5 物件5の建物の入居者で私が知っているのは、201号室、202号室、203号室の方です。その他は空室でした。203号室の方は病気で亡くなったと聞きました。 6 兄のAが亡くなった後、物件5の建物の管理は、兄の子が行っていました。 (令和7年11月25日(電話)、同月28日に聴取)
■ G (物件7の建物占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件7の建物の107号室に入居しています。家賃は月額3万9000円です。敷金は契約書記載のとおりだったと思います。駐車場は借りていません。その他詳細は契約書に記載のとおりです。 2 建物内に不具合はありません。間取りは間取図に記載のとおりです。 (令和7年11月28日に聴取)
■ I (物件7の建物占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件7の建物の206号室に入居しています。家賃は月額3万円です。敷金はありません。駐車場は借りていません。その他詳細は契約書に記載のとおりです。 2 建物内に不具合はありません。間取りは間取図に記載のとおりです。 (令和7年11月28日に聴取)
■ E (物件5の建物占有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、物件5の建物の202号室の入居者です。月額3万円の賃料で平成23年ころに入居しました。契約書は作成していません。敷金は払っていません。 2 私は、1年くらい前に物件5の建物を出て、住民票記載の住所地で住み込みで働いています。但し、202号室には、私の物が置いてあります。来年3月ころまでには片付けたいと思います。 3 物件5の建物に私が入居したとき、205号室に入居者がいましたが、平成25年ころにどこかへ行ってしまいました。203号室の方は病気で亡くなりました。 4 建物内に不具合はありません。 (令和7年12月10日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本件各物件の占有関係は、関係人の陳述、提出された建物賃貸借契約書の記載及び現場の状況等から、前記4枚目乃至10枚目記載のとおり認定した。

物件5の建物の205号室内には、動産類が残されているが、電気メーターは取り外され、玄関ドア等の郵便受けはテープで塞がれていた。室内に掲示されたカレンダーは、平成25年9月が表示されており、床に置いてあった新聞の発行日は平成25年9月5日であった。室内にL宛の郵便物が複数枚存在したため、同人の住民票（除票）を取り寄せたところ、平成23年9月に205号室に転入しているが、平成27年5月に他所へ転出し、その後も住民票上の住所を移している。判明した現在の住民票上の住所地に205号室の使用状況について照会書を送付したが回答がない。

これらの状況及び関係人の陳述等を総合すると、Lは動産類を残置したまま、205号室から退去し、10年前後経っていることが推測され、部屋内に存在する動産類が経年により相当劣化している状況を勘案すると、仮に賃貸借契約が締結されていたとしても、それは終了し、残置した動産類は、所有権を放棄した状態と同視できるものと思料する。よって、205号室は、所有者である亡A相続財産が占有しているものと認定した。

物件5及び物件7の建物の各賃借人の占有開始日は、最先の抵当権設定日に遅れていることが明らかであり、買受人に対抗できないものと思料する。また、物件7の105号室のFの占有権原は、使用借権であり、買受人に対抗できないものと思料する。
- 3 亡A相続財産が所有する物件1及び物件2の土地上に亡A相続財産と亡B相続財産が共有する物件6の建物が存在するが、亡B相続財産の物件1及び物件2の土地に対する占有権原は、亡Aと亡Bが元夫婦であったことから、物件6の建物新築時から期間の定めのない使用借権であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

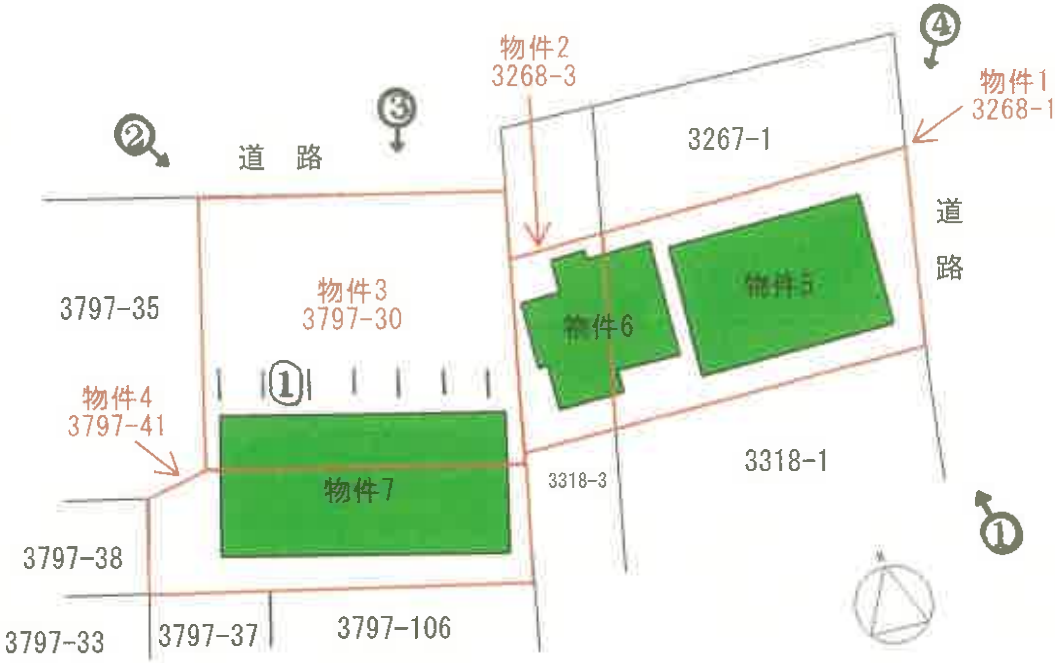
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月28日 (火) : - :	執行官室	静岡市役所に間取図請求 (郵送)
7年10月28日 (火) : - :	執行官室	静岡市消防局に間取図請求 (郵送)
7年10月31日 (金) 11:05-11:30	物件所在地	物件確認, 占有状況調査, 外観写真撮影
7年10月31日 (金) 11:55-12:00	静岡地方法務局清水 主張所	本件土地の地積測量図, 土地 (近隣地) の登記事項要 約書申請 (地積測量図なし), 本件土地上の建物の登 記の有無について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年10月31日 (金) 14:10-14:12	執行官室	特別代理人から事情聴取 (電話)
7年11月 6日 (木) 9:00-9:10	物件所在地	物件5の201号室占有者Dと面会
7年11月 6日 (木) 9:55-10:30	物件7の建物の管理 会社所在地 (静岡市清 水区折戸)	管理会社代表者と面会
7年11月14日 (金) : - :	執行官室	清水区役所生活支援課Kから事情聴取 (電話)
7年11月18日 (火) 14:15-14:25	物件所在地	物件7の201号室占有者Hと面会, 近隣住民から事 情聴取
7年11月25日 (火) 8:55-9:10	執行官室	物件7の105号室占有者F (亡Aの妹) から事情聴 取 (電話)
7年11月28日 (金) 10:00-11:50	物件所在地	入室調査, 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真 撮影, 評価人同行, 物件7の105号室占有者F, 1 07号室占有者G, 206号室占有者Iと面会

(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12月 5日 (金) 15:00-15:10	清水区役所	戸籍住民課に物件5の建物の201号室占有者D, 202号室占有者E, 205号室に居住していたLの住民票写しの交付依頼
7年12月10日 (水) : - :	執行官室	小山町住民課にLの住民票写しの送付依頼 (郵送)
7年12月10日 (水) 14:40-14:50	清水区三保	物件5の建物の202号室占有者Eから事情聴取
7年12月22日 (月) : - :	執行官室	浜松市中央区区民生活課にLの住民票写しの送付依頼 (郵送)
8年 1月 5日 (月) : - :	執行官室	Lに物件5の205号室の使用状況に関し照会書郵送 (回答なし)
年 月 日 () : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 11月28日 物件5の建物の201号室以外(7部屋)は、不在で施錠されていたので、立会人Mを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 物件6の建物は、不在で施錠されていたので、立会人Mを立ち合わせ、Fから借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。 物件7の建物の101, 105, 107, 201, 206号室以外は、不在で施錠されていたので、立会人Mを立ち合わせ、管理会社から借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。101号室は、不在で施錠されており、管理会社に鍵が無かったため、同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"/></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
(15枚目)

土地建物位置関係図

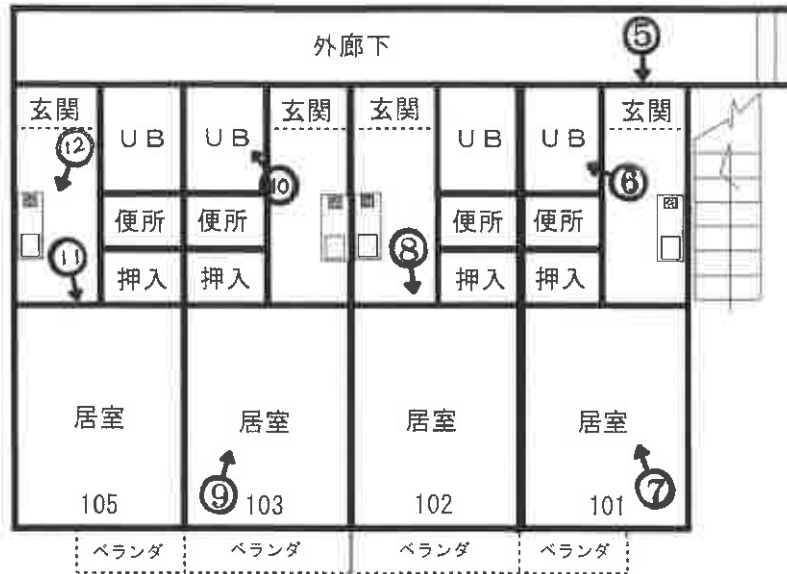


♂写真撮影方向

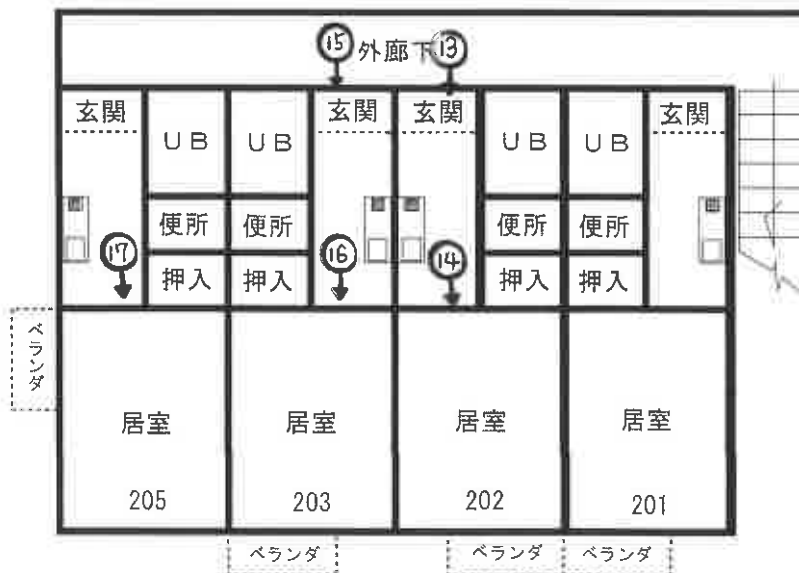
間取図

〈物件 5〉

1階



2階



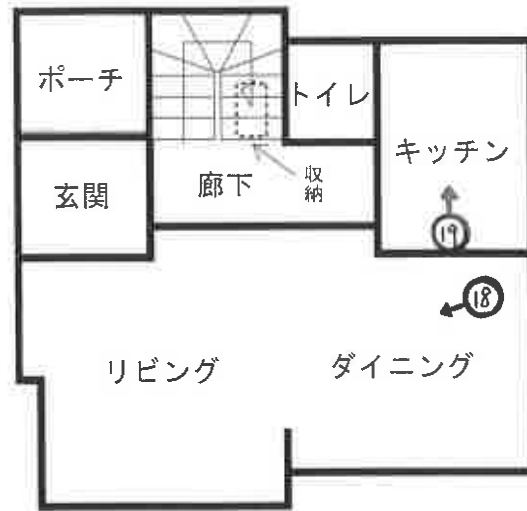
♂写真撮影方向

(17枚目)

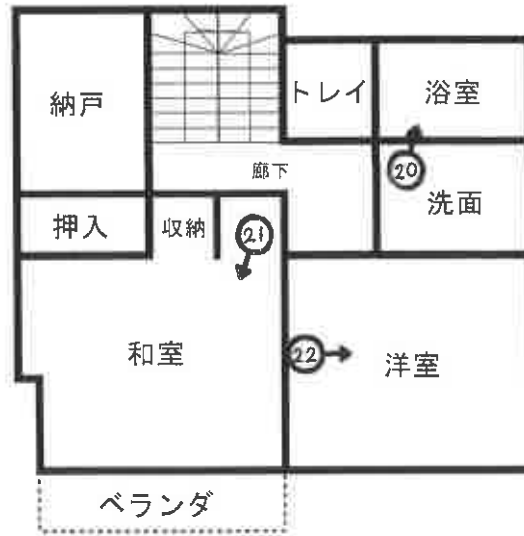
間取図

〈物件 6〉

1階



2階



♂写真撮影方向

(18枚目)

間取図

3階



♂写真撮影方向

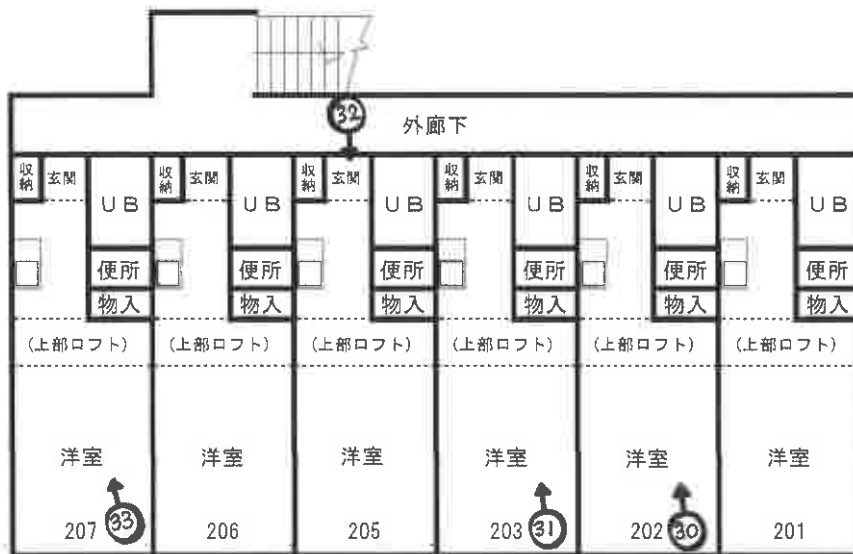
間取図

〈物件 7〉

1階



2階



♂写真撮影方向

(20枚目)

写真 1
物件 7

物件 6

物件 5



写真 2

物件 6

物件 7



写真 3

物件 7



写真 4



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



写真 10

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



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



写真 2 2

建物内の状況



写真 2 3

建物内の状況



写真 2 4

建物内の状況



写真 2 5

建物内の状況



写真 2 6

建物内の状況



写真 2 7

建物内の状況



写真 2 8

建物内の状況



写真 2 9

建物内の状況



写真 3 0

建物内の状況



写真 3 1

建物内の状況



写真 3 2

建物内の状況



写真 3 3

建物内の状況



令和 7年(ケ)第 16号
令和 7年11月28日 現地調査
令和 8年 1月16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 静岡市清水区三保字南方
地 番 3 2 6 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 9 5 . 0 4 平方メートル
所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 静岡市清水区三保字南方
地 番 3 2 6 8 番 3
地 目 宅地
地 積 4 6 . 9 0 平方メートル
所有者 亡A相続財産

- 3 所 在 静岡市清水区三保字乾尻
地 番 3 7 9 7 番 3 0
地 目 宅地
地 積 2 3 5 . 8 3 平方メートル
所有者 亡A相続財産

4 所 在 静岡市清水区三保字乾尻
地 番 3797番41
地 目 宅地
地 積 146.67平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 静岡市清水区三保字南方3268番地1
家屋番号 3268番1
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床面積 1階 80.59平方メートル
2階 80.59平方メートル

所有者 亡A相続財産

6 所 在 静岡市清水区三保字南方3268番地3、3268
番地1
家屋番号 3268番3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床面積 1階 49.30平方メートル
2階 49.66平方メートル
3階 49.66平方メートル

共有者 亡B相続財産 持分2分の1
共有者 亡A相続財産 持分2分の1

7 所 在 静岡市清水区三保字乾尻3797番地41、3797番地30

家屋番号 3797番41

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床面積 1階 126.69平方メートル
2階 126.69平方メートル

所有者 亡A相続財産

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,080,000 円
物件2 (土地)	金 210,000 円
物件3 (土地)	金 1,360,000 円
物件4 (土地)	金 850,000 円
物件5 (建物)	金 320,000 円
物件6 (建物)	金 370,000 円
物件7 (建物)	金 570,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至7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乃至4の土地の内訳価格は物件5乃至7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5乃至7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	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地の上に物件5の建物が存する。 ・物件1、2の土地の上に物件6の建物が存する。 ・物件3、4の土地の上に物件7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、2、3、4）

位置・交通	JR 東海道本線「清水」駅の南東方・直線距離約 3.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路背後に一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶやや街路条件の劣る住宅地域。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% — 高度地区(最高限5種31m)、居住誘導区域
面地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	624.44 m ² 不整形 間口約 16m、奥行約 20m 平坦地 路面と等高に接面する二方路地 特になし
接面道路の状況	北側幅員約 7.9m の舗装道路(建築基準法上の道路) 東側幅員約 3.1 m の舗装道路(建築基準法上の道路・2項道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1は物件5、6の建物敷地として利用されている。物件2は物件6の建物敷地として利用されている。物件3、4は物件7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・・・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	<ul style="list-style-type: none">・ 物件3の土地は物件5の出入りのために使用されている。 ・ 物件1乃至4の土地は実測されていないため、地積に若干の増減が生じる可能性がある。詳細については、別途専門家による実測等の別途調査を要するとみられる。 ・ 静岡市津波ハザードマップ及び洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当する。
------	--

2-1 建物の概況及び利用状況（物件5）

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1年2月28日 経 過 年 数：約37年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート 外 壁：ボード 内 壁：クロス 天 井：ボード 床：フローリング、畳等 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：共同住宅 間取り：1K×8戸（後添間取図参照）
品 等	普通
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	賃借人Dが201号室、賃借人Eが202号室をそれぞれ居宅として使用、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	

2-2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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5年3月8日 経 過 年 数：約33年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：スレート 外 壁：ボード 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：
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
建物の利用 状況	建物共有者らが居宅（空き家）として利用している。 ※ 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	

2-3 建物の概況及び利用状況（物件7）

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5年3月8日 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート 外壁：ボード 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：
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：共同住宅 間取り：1K×12戸後添間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	使用借人Fが105号室を、賃借人Gが107号室、賃借人Hが201号室、賃借人Iが206号室をそれぞれ居宅として使用、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	

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、対象建物は築後相当期間が経過し、長期安定的な収益獲得が困難な共同住宅及び戸建住宅とその敷地であり、収益性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、3、4（土地）

物件1乃至4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	土地利用割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ=カ
1	26,100	0.65	195.04	0.8 (物件5)	0.9	2,380,000
				0.2 (物件6)	0.9	600,000
物件1 計						(2,980,000)
2	26,100	0.65	46.90	—	0.9	720,000
3	26,100	0.65	235.83	—	0.9	3,600,000
4	26,100	0.65	146.67	—	0.9	2,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 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
 $33,500 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/101 \times 100/126 \approx 26,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：街路条件（幅員）、環境条件（居住環境）等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（形状、規模等）を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 土地利用割合：物件1における建物（物件5及び物件6）の土地利用割合を上記の通り判定した。

オ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件 5、6、7（建物）

目的建物（物件 5 乃至 7）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各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
5	158,000	161.18	0.02	510,000
6	157,000	148.62	0.02	470,000
7	154,000	253.38	0.02	780,000

ウ 現価率：経過年数、市場性等を考慮して、各物件の現価率を上記の通り判定した。

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 (物件5の敷地)	2,380,000	0.1	使用借権	240,000
1 (物件6の敷地)	600,000	0.3	法定地上権	180,000
物件1 計				(420,000)
2	720,000	0.3	法定地上権	220,000
3	3,600,000	0.1	使用借権	360,000
4	2,240,000	0.1	使用借権	220,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権及び法定地上権と判定し、その割合を各々10%及び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カ、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	2,980,000	－ 420,000		0.7	0.6	1,080,000
2	720,000	－ 220,000		0.7	0.6	210,000
3	3,600,000	－ 360,000		0.7	0.6	1,360,000
4	2,240,000	－ 220,000		0.7	0.6	850,000
5	510,000	＋ 240,000	－	0.7	0.6	320,000
6	470,000	＋ 400,000	－	0.7	0.6	370,000
7	780,000	＋ 580,000	－	0.7	0.6	570,000
一 括 価 格 (合 計)						4,760,000

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、海岸近くにおける近年の不動産需要、築古の複数建物が存することを勘案すると、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-2)

所 在：静岡市清水区三保 4139 番 2

価 格：33,500 円/m²

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：165 m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側 6.0m 市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

地域の概要：一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域

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



物件2

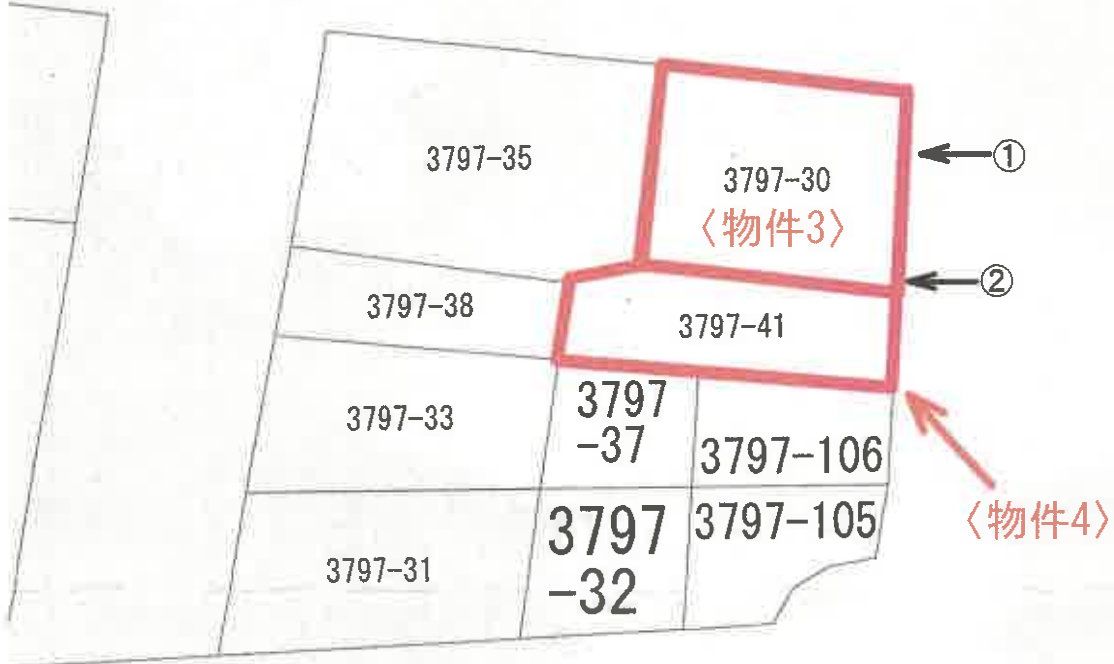
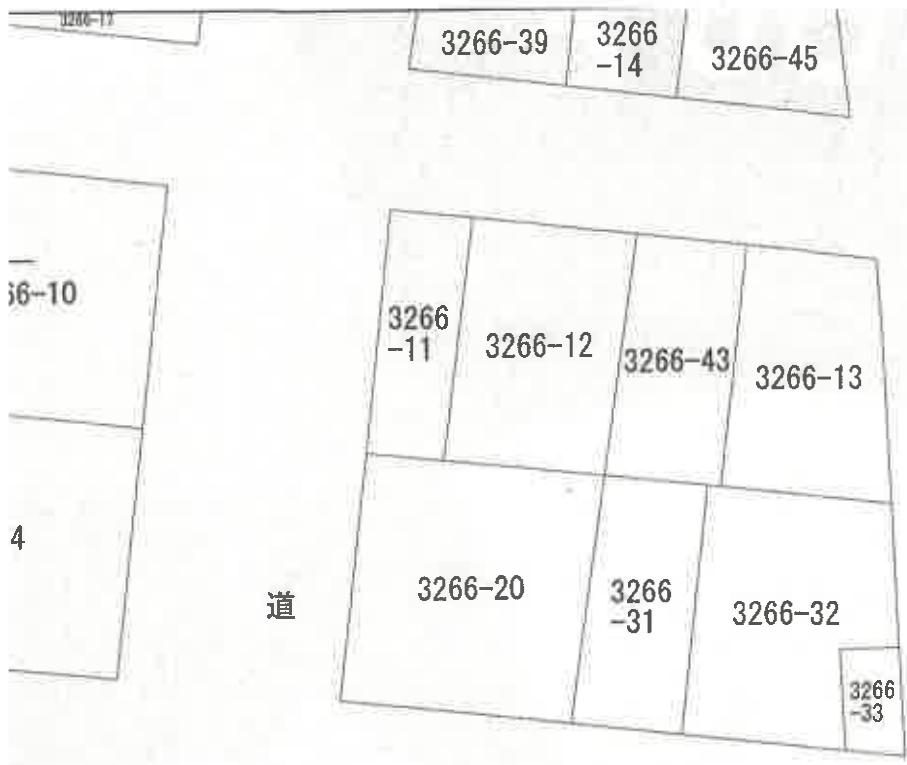
次葉①に接続

次葉②に接続

物件1

公図写
S=1/500

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られたもので、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



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で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公図写
S=1/500

見出

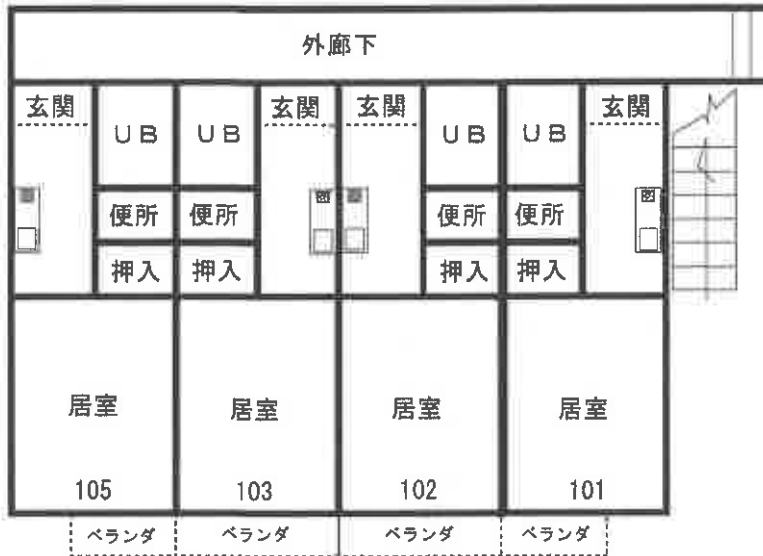
建物配置図



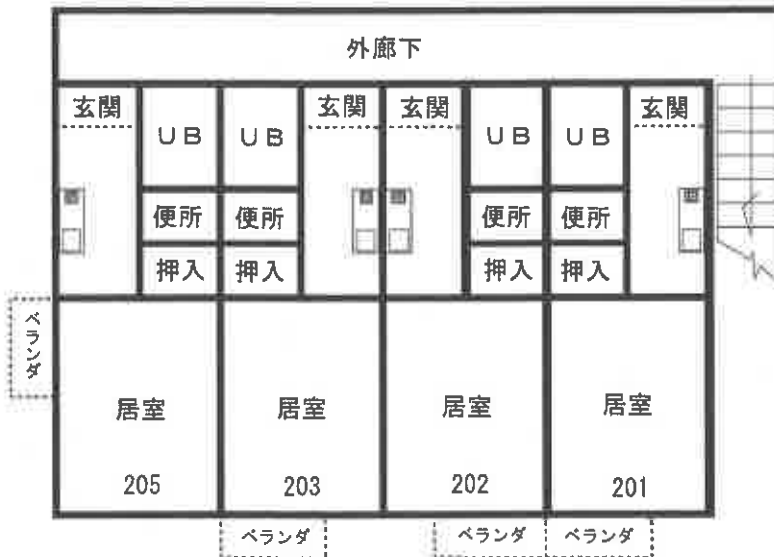
間取図

〈物件 5〉

1階



2階

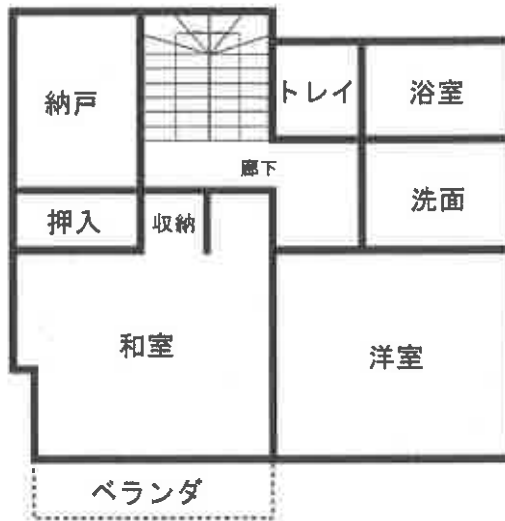


〈物件 6〉

1階



2階



3階



〈物件 7〉

1階



2階

