

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。</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 | 島田市中河町 |
| | 地 番 | 398番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 415.01平方メートル |
| 2 | 所 在 | 島田市中河町 398番地10 |
| | 家屋 番号 | 398番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 52.17平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 17.08平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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】

地番398番9を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 島田市中河町
地 番 398番10
地 目 宅地
地 積 415.01平方メートル
- 2 所 在 島田市中河町 398番地10
家屋 番号 398番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 52.17平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 17.08平方メートル

令和 7年(ケ)第 64号
令和 7年11月17日受理
令和 7年12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 島田市中河町
地 番 398番10
地 目 宅地
地 積 415.01平方メートル
- 2 所 在 島田市中河町 398番地10
家屋 番号 398番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 52.17平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 17.08平方メートル

その他の事項

■ 接道について

本件土地の北側の道路は、幅員約4.3メートルの舗装道路（建築基準法上の道路）である。

■ 本件土地について

下記のとおり要役地地役権が設定されている。

記

承役地 島田市中河町398番9

目的 通行 引水 排水

範囲 全部

登記年月日 令和3年1月27日

以上

上記承役地について

同承役地は北側道路の一部となっている。

同承役地の使用については、関係人によると同土地所有者と間での特段の取り決めはないとのことである。

■ 本件建物について

附属建物である車庫には、自動車が1台存した。

■ 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
■ B (近隣住民)	<p>1 私は、所有者Aは知っていますが、所有者Aの現在の状況については何も知らないので、同人に関する事柄については何もお伝えすることはありません。</p> <p>2 地番398-9の土地(目的外土地)についてですが、同土地を使用(通行)するにあたり、所有者との間で、特段の取り決めはなく、通行料等の金銭の授受等はありません。</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

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面、建物配置図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物に表札はなかったが、備え付けのポストには、所有者A宛の郵便物が大量に存していること、建物内にも所有者A宛の郵便物が確認できたこと、第三者が占有している徴表はなかったこと等の現場の状況及び関係人の陳述を総合して、2枚目記載のとおり認定した。

(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
7年11月17日(月)	執行官室	間取図交付請求(郵送) 島田市役所
7年11月25日(火) 11:45-12:00	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年11月28日(金) 16:20-16:30	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年12月3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 回答無し
7年12月17日(水) 10:00-10:40	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、近隣住民から事情聴取
7年12月17日(水) 14:35-14:40	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月17日 目的物件は、不在だったので、立会人Cを立ち合わせ、無施錠の窓から建物内に立ち入った。 目的物件は施錠されているとも予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</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

登記年月日 令和3年8月17日

A3をA4に縮小

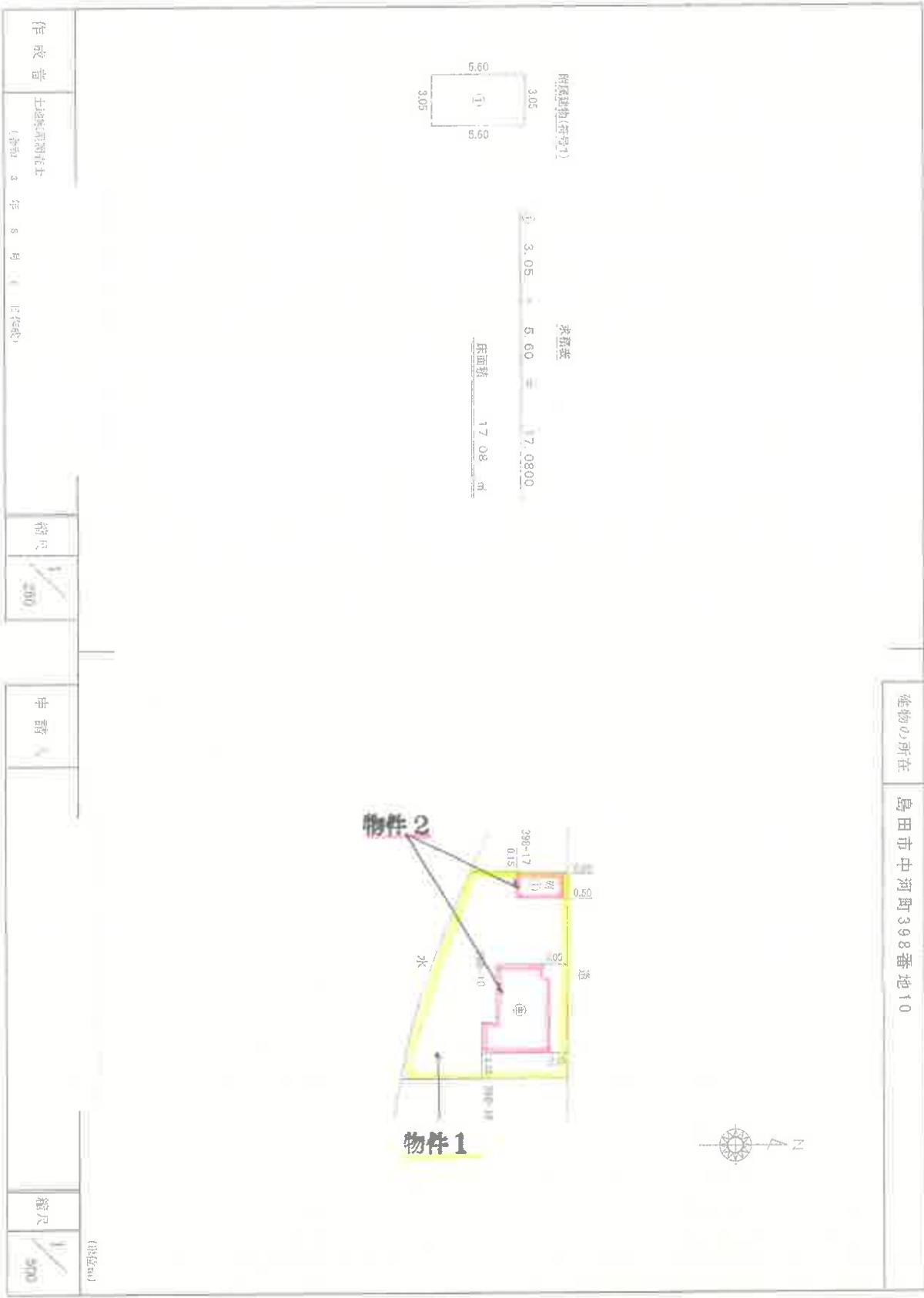
令和7年9月17日
静岡県地方選務局麻枝支局管轄
東京法務局新箱出事務所
登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

各階平面図

家屋番号 398番10
建築物の所在 島田市中河町398番地10

建築物平面図



(8枚目)

建物配置図

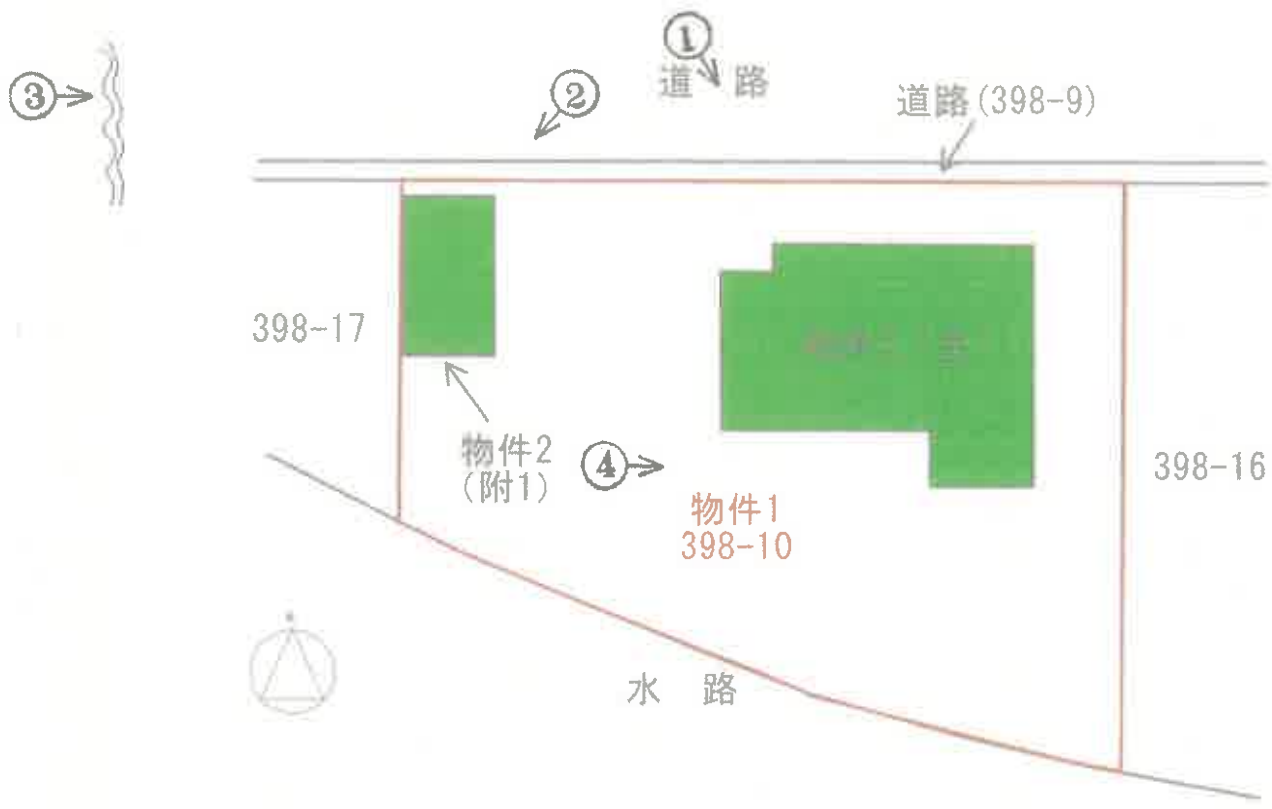


写真 1

物件 2 主である建物



物件 1

写真 2

物件 2 附属建物



物件 1

写真 3

物件 2 主である建物
物件 2 附属建物



北側道路

写真 4

物件 2 主である建物



物件 1

写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



(13 枚目)

写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



(14 枚目)

写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



(15 枚目)

写真 11

建物内（附属建物内）の状況
撮影図示の記載は省略



令和 7年(ケ)第 64号
令和 7年12月17日 現地調査
令和 7年12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 島田市中河町
地 番 398番10
地 目 宅地
地 積 415.01平方メートル
- 2 所 在 島田市中河町398番地10
家屋番号 398番10
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 1階 74.52平方メートル
2階 52.17平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積 17.08平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,390,000 円
物件2 (建物)	金 11,510,000 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「島田」駅の北方・直線距離約 1.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	準幹線道路背後の一般住宅を中心とした住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 150% — 居住誘導区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	415.01 m ² やや不整形 間口約 25.5m、奥行約 16.5m 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	北側幅員約 4.3m の舗装道路（建築基準法上の道路） ※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・・・なし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 なし (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 物件 1 の土地に要役地地役権が設定されており、承役地は北側道路の一部となっている（別添「建物配置図」参照）。近隣住民 B への聴取によると、当該道路部分を使用するに当たり、土地所有者との間に金銭の授受等は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）。尚、当該地役権に関する登記内容は下記の通り。 承役地：島田市中河町 398 番 9 目的：通行 引水 排水 範囲：全部 登記年月日：令和 3 年 1 月 27 日 • 北側道路は上記 398 番 9 を含み、建築基準法第 42 条第 1 項第 3 号道路に指定されている。詳細については島田市建築住宅課建築指導係に問合せ願いたい。 • 法務局備付の地積測量図は作成時期が古い為、物件 1 の土地は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調査を要するとみられる。 • 島田市洪水・土砂災害ハザードマップの浸水想定区域に該当する。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 ※特記事項記載の附属建物がある。
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：令和3年7月12日 経 過 年 数：約4年 経済的残存耐用年数：約21年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：塗り壁 内 壁：塗り壁 天 井：塗り天井等 床：フローリング、畳 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	普通
建物の利用 状況	所有者が居宅及び車庫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	・ 附属建物符号1の概要 種 類：車庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 建築年：平成5年12月20日

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	51,200	0.86	415.01	0.9	16,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 島田-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
 $54,400 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/104 \approx 51,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：交通接近条件（最寄駅）、環境条件（居住環境）等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（規模、形状）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（主である建物）	157,000	126.69	0.67	13,330,000
2（附属建物符号1）	床面積、品等など現況を考慮して査定			20,000
合 計				13,350,000

ウ 現価率

・物件2（主である建物）

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4年、経済的残存耐用年数21年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 21 \text{年} \div (4 \text{年} + 21 \text{年}) \times (1 - 0.2) \doteq 0.67$$

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	16,450,000	0.5	法定地上権

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	16,450,000	－ 8,230,000		0.97	0.55
2	13,350,000	＋ 8,230,000	－	0.97	0.55	11,510,000
一括価格(合計)						15,900,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を考慮したが、本物件は要役地役権の設定により接道、引水、排水が可能となっていることを考慮すると、なお市場性が劣ると判断されることから、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 地価公示価格 (島田-4)

所 在：島田市旗指 136 番 1 外

価 格：54,400 円/㎡

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：200 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側 4.0m 市道

用途指定等：第一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、アパート等が混在する郊外の住宅地域

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
国土地理院

イ 10077-5 ハ 10075-1 ホ 360-12
ロ 水 ニ 358-3 ヘ 360-10



166-3

166-5
166-2

167-4
167-2

167-3

水

398-7

398-8

164-1

398-4

398-3

398-17

398-9

398-10

398-14

398-11

398-16

398-15

〈物件1〉

397-3

397-4

397-7

397-1

397-5

397-10

397-2

397-6

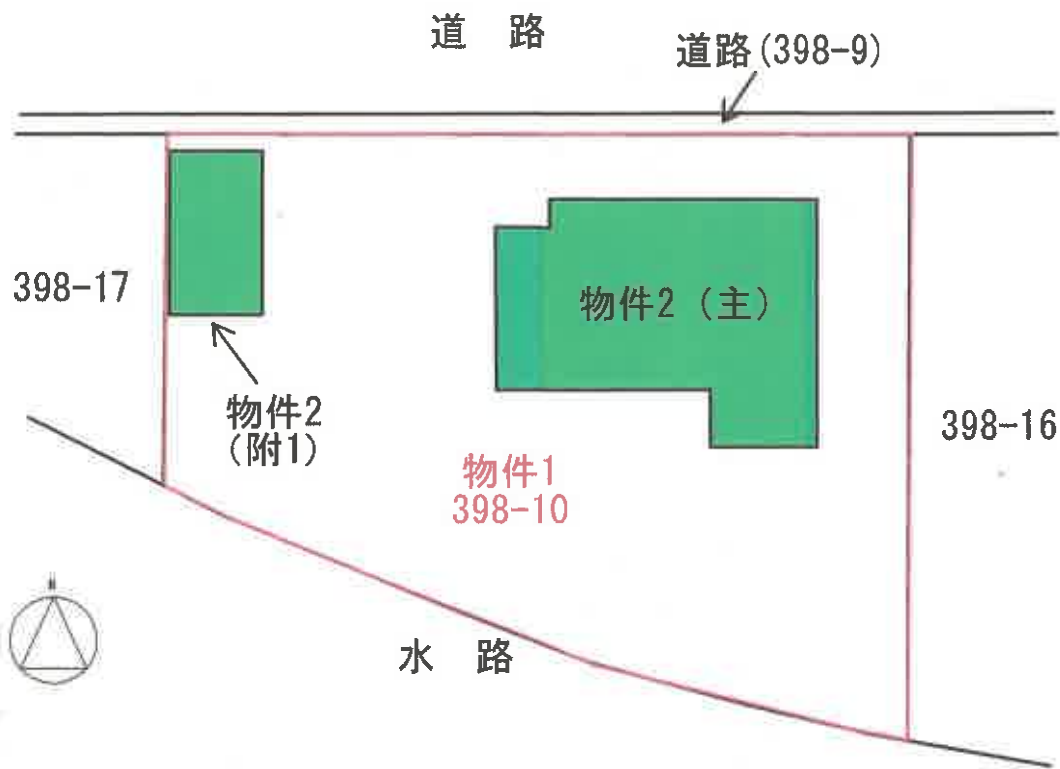
397-8

10077-6

公図写
S=1/600

(注) 地図に準ずる図面は、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

建物配置図



間取図

〈物件 2〉

1階



2階

