

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 6月 1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 6月30日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 7日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月14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 8月 4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 7月15日 午後 1時00分から 令和 8年 7月15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 6月 1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 | 焼津市小川新町三丁目 |
| | 地 番 | 1835番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市小川新町三丁目 1835番地1 |
| | 家屋 番号 | 1835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 51.03平方メートル 2階 46.17平方メートル |

物 件 明 細 書

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

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 | 焼津市小川新町三丁目 |
| | 地 番 | 1 8 3 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市小川新町三丁目 1 8 3 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 8 3 5 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 . 0 3 平方メートル 2階 4 6 . 1 7 平方メートル |

令和7年(ケ)第 82号
令和8年 1月21日受理
令和8年 2月25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 | 焼津市小川新町三丁目 |
| | 地 番 | 1835番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市小川新町三丁目 1835番地1 |
| | 家屋 番号 | 1835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 51.03平方メートル 2階 46.17平方メートル |

| | |
|----------------|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 焼津市小川新町三丁目8番27号 |
| 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"/> (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 <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 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 | 本土地上にNTTが所有する電柱が存在する(土地建物位置関係図参照) |
| 建物 | 物件2 |
| 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(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) | <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 <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 <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
(2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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 近隣住民 | 1 物件2の本件建物には、Aさんが家族とともに住んでいましたが、昨年春ころに転居したと思います。現在は誰も住んでいないと思います。 (令和8年1月27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

(3枚目)

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 本件建物の電気は停止し、ガスメーターには閉栓票が付けられていた。建物内は、冷蔵庫、洗濯機等の生活用品はなく、椅子、本棚、テレビ台及び少量の雑品等の動産類が残されていた。玄関付近には、本件所有者宛の書面が存在した。これらの状況及び近隣住民の陳述等から、本件物件の占有関係を前記2枚目記載のとおり認定した。
なお、本件所有者の住民票上の住所に本件物件の使用状況等について照会書を郵送したが、「この郵便物はあて所に居住されているか照会しましたがご連絡がありませんでしたのでお返しします。」との理由で郵便局から返送された。

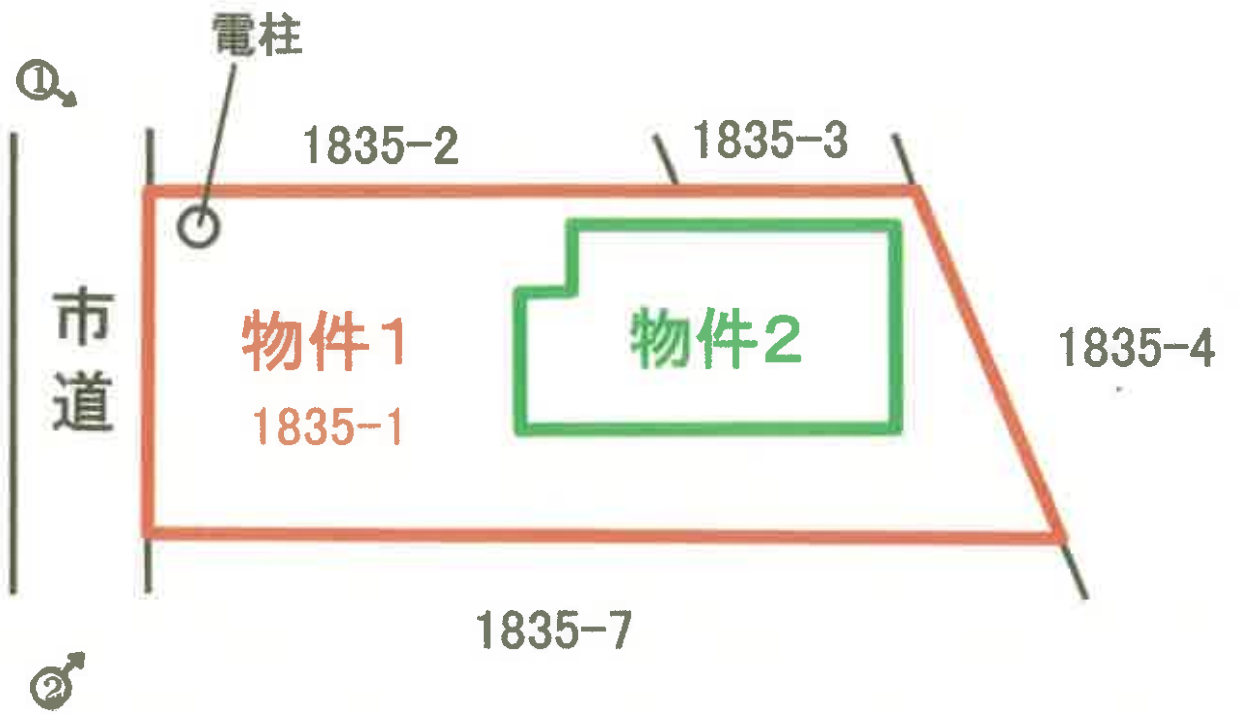
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過 | | |
|--|---------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 8年 1月21日 (水) : - : | 執行官室 | 焼津市課税課に間取図請求 (郵送) |
| 8年 1月27日 (火) 8:50-9:00 | 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, 通知書投函, 近隣住民から事情聴取 |
| 8年 2月 2日 (月) 15:50-15:55 | 静岡地方法務局 | 土地 (近隣地) の登記記録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) |
| 8年 2月 2日 (月) : - : | 執行官室 | 所有者に現況調査期日通知書, 本件物件の使用状況に関する照会書郵送 (郵便局から返送) |
| 8年 2月16日 (月) 13:00-13:20 | 物件所在地 | 全戸不在, 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 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月16日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

(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)

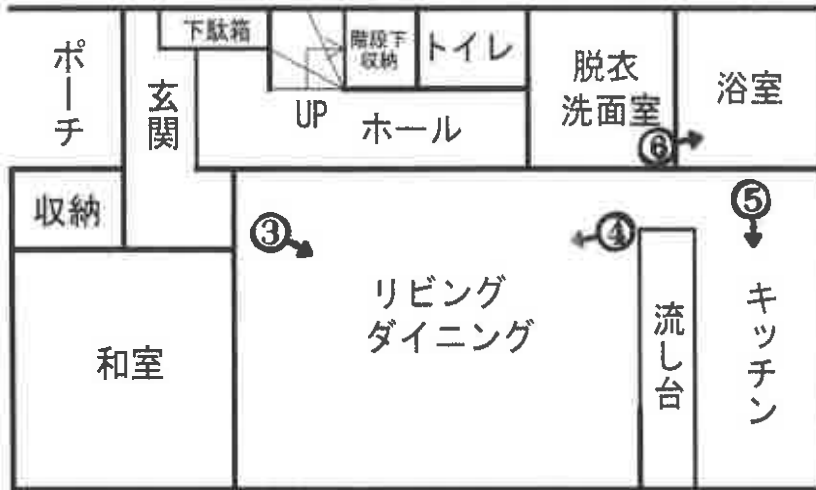
土地建物位置関係図



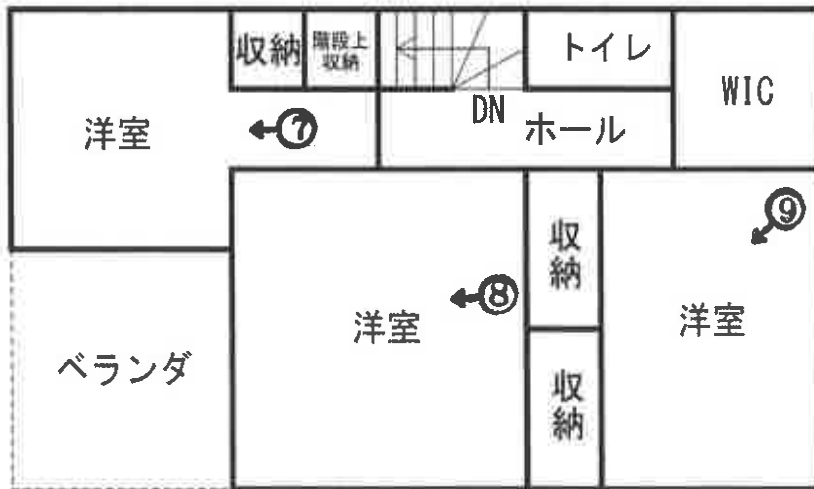
♂写真撮影方向

間取図

物件 2



< 1 階 >



< 2 階 >

♂写真撮影方向

写真 1

物件 2

物件 1



写真 2

物件 1

物件 2



写真 3

建物内の状況



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 7年(ケ)第 82号
令和 8年 2月16日 現地調査
令和 8年 3月 3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 | 焼津市小川新町三丁目 |
| | 地 番 | 1835番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市小川新町三丁目 1835番地1 |
| | 家屋 番号 | 1835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 51.03平方メートル 2階 46.17平方メートル |

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 9,050,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,040,000 円 |
| 物件2 (建物) | 金 8,010,000 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「焼津」駅の南方・直線距離約 1.9km (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 青峯公園の西側に位置し、一般住宅のほか工場等が見られる沿岸部の住宅地域。 | |
| 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 準工業地域 60% 200% なし 居住誘導区域 景観計画区域 |
| 画地の状況 | 地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他 | 202.31 m ² 台形 間口約 9m、奥行約 22m 平坦地 路面と概ね等高に接面する中間画地 特になし |
| 接面道路の状況 | 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・・・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・・・電柱 | |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・焼津市防災地図の津波浸水想定区域内に位置する。 ・焼津市洪水ハザードマップの浸水想定区域内に位置する。 ・静岡県 GIS の高潮浸水想定区域内に位置する。 | |

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| | |
|-------------------------|---|
| 区 分 | 主である建物 |
| 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6年2月新築 経 過 年 数：約2年 経済的残存耐用年数：約23年 |
| 仕 様 | 構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィング 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 | 普通 |
| 建物の利用 状況 | 建物所有者が本建物を住居（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 | ・建物内は椅子、本棚、テレビ台及び少量の雑品等の動産類が残されている。 |

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 | 21,400 | 0.97 | 202.31 | 0.9 | 3,780,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 焼津（県）-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,400 \text{ 円/㎡} \times 98.4/100 \times 100/102 \times 100/110 \approx 21,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地の接道方位を考慮した。

◇地域格差：基準地は、環境条件が優る。

イ 個別格差：画地条件（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 | 157,000 | 97.20 | 0.83 | 12,670,000 |

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 2年、経済的残存耐用年数 23年、観察減価 10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 = $23 \text{ 年} \div (2 \text{ 年} + 23 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) \approx 0.83$

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 | 3,780,000 | 0.5 | 法定地上権 | 1,890,000 |

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 | 3,780,000 | － 1,890,000 | / | — | 0.55 | 1,040,000 |
| 2 | 12,670,000 | ＋ 1,890,000 | — | — | 0.55 | 8,010,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 9,050,000 |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 (焼津(県) - 7)

所 在：焼津市小川新町4丁目1901番5「小川新町4-2-17」

価 格：24,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：251㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側4m市道

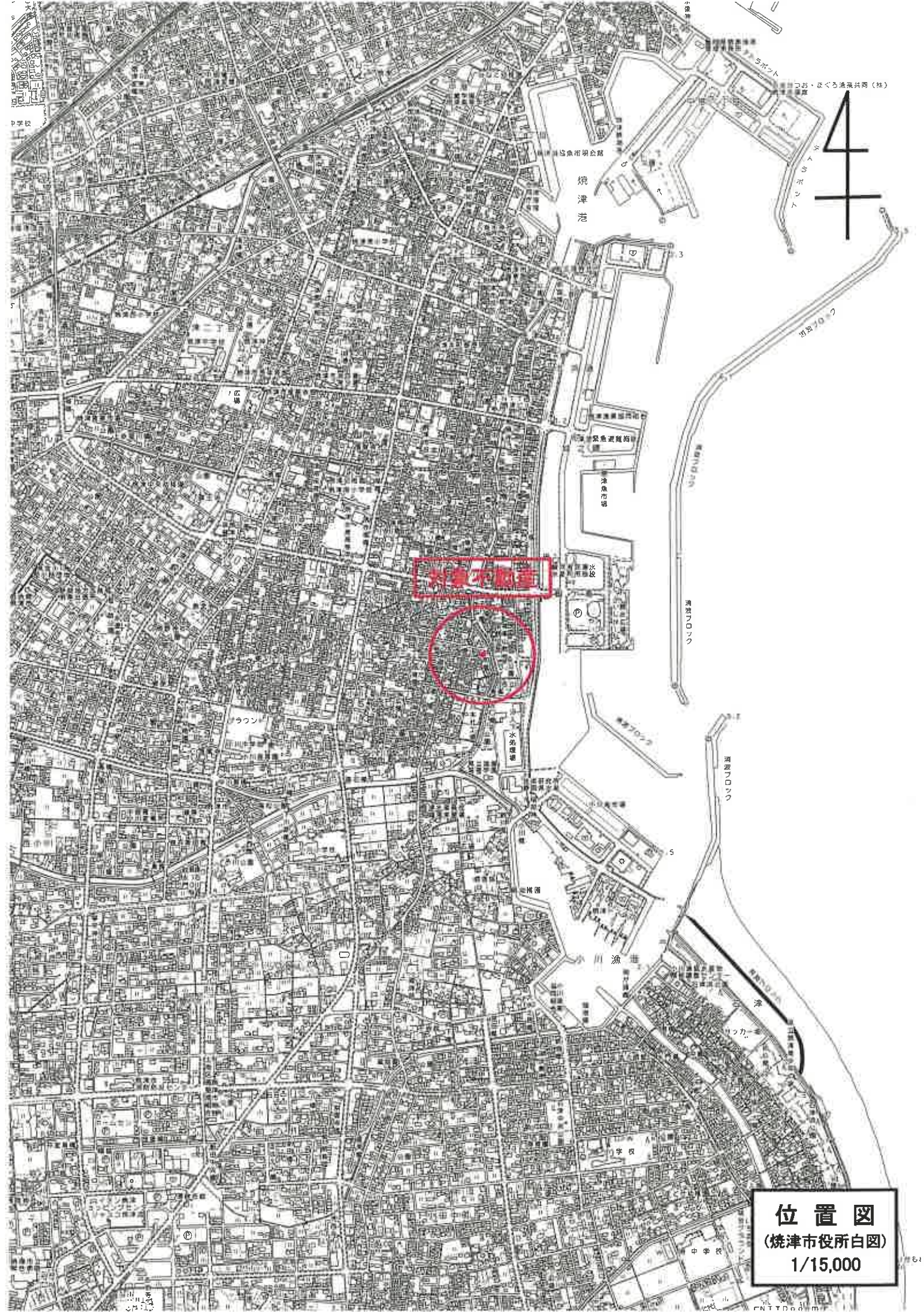
用途指定等：第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：住宅、アパート、店舗が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 地図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

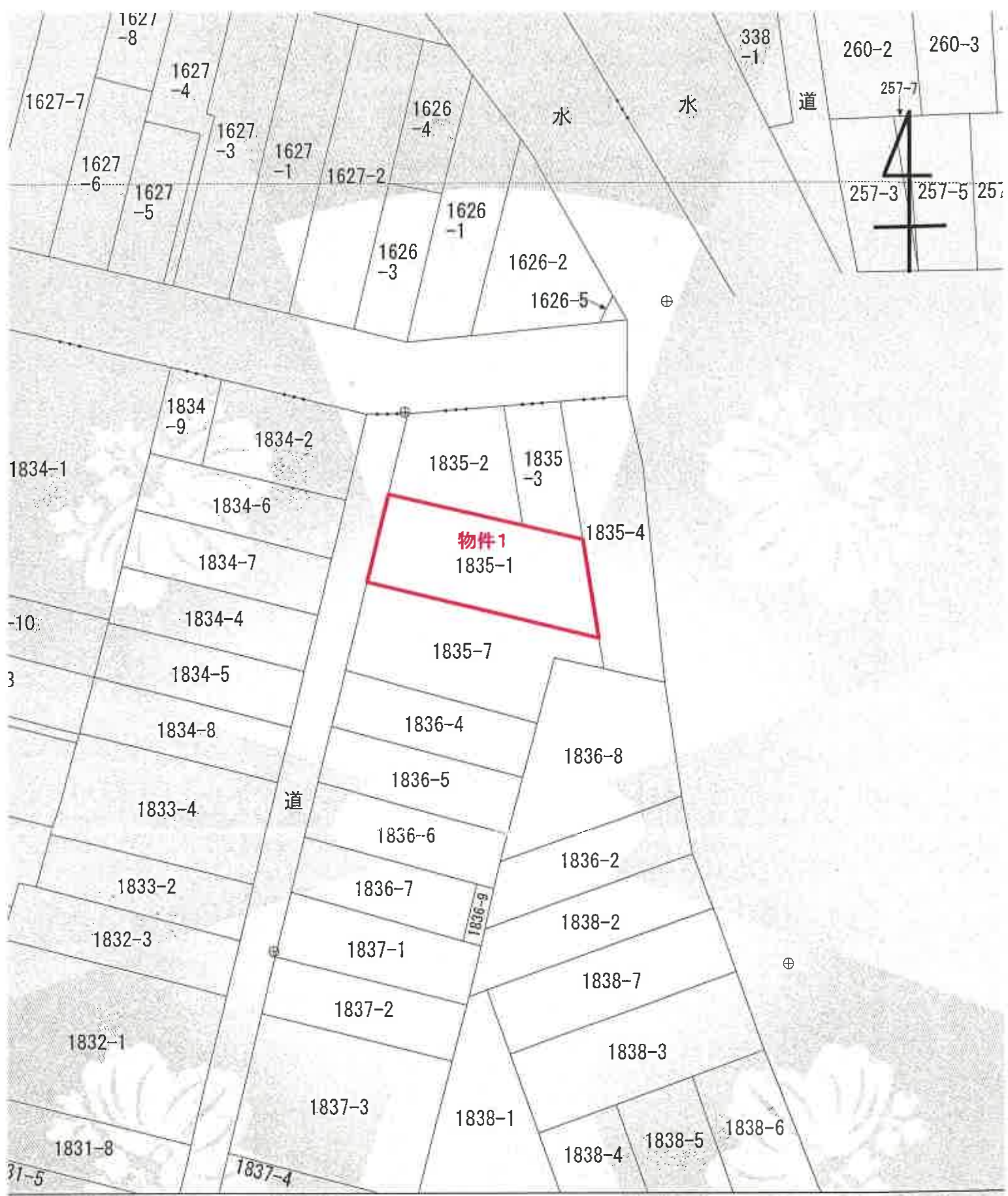
以 上



水鏡公園



位置図
(焼津市役所白図)
1/15,000



座標値種別：測量成果)

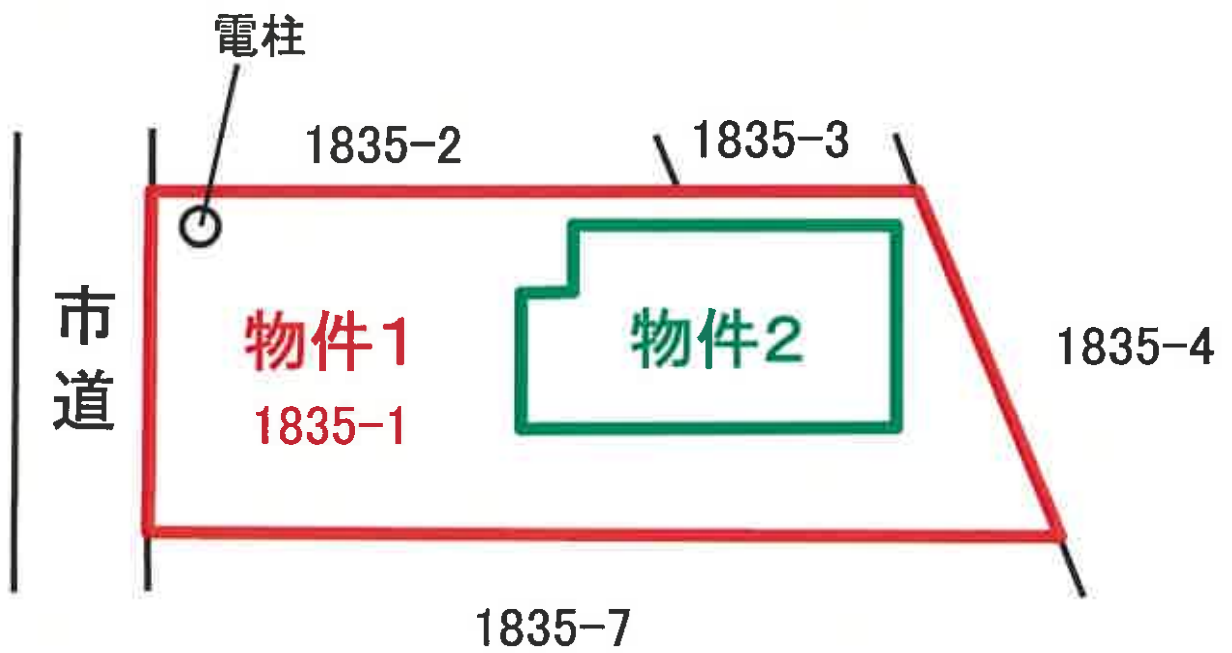
地番区域見
 小川新町 2丁目
 小川新町 3丁目

地図写
 1/500

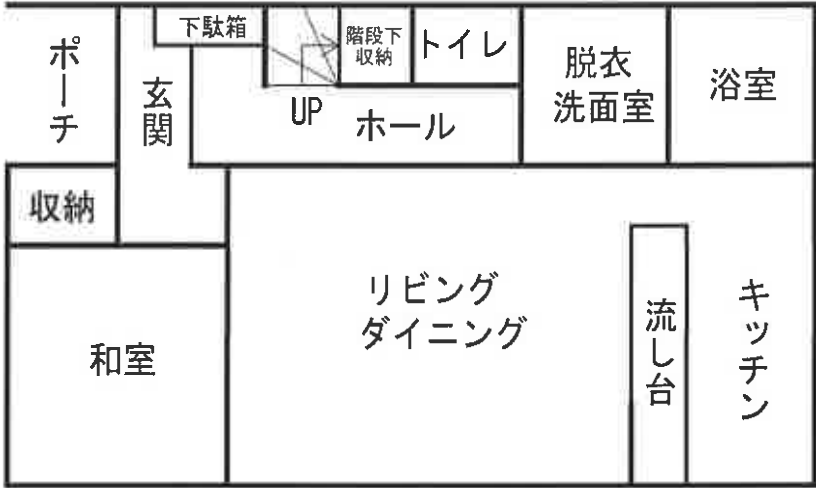
津市小川新町三丁目

地番 1835番1

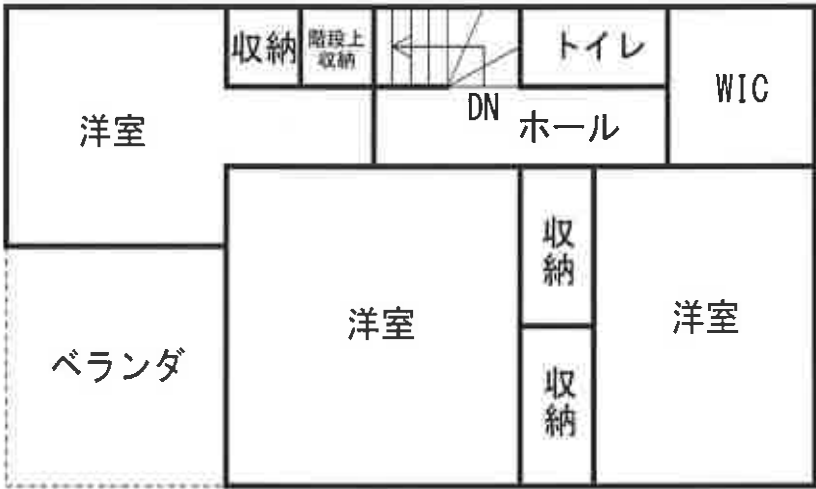
建物配置図



間取図



< 1階 >



< 2階 >