

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22日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加 藤 かおり

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 7月21日 午前 8時30分から 令和 8年 7月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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25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 8月 5日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 5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22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 静岡市清水区飯田町
地 番 4 3 9 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 7 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 4 3 9 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 4 6 平方メートル

所有者 B

3 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 4 3 9 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 8 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 4 3 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地

共有者 A 持分 2分の1

共有者 B 持分 2分の1

5 所 在 静岡市清水区飯田町 439番地13、439番地1
2、439番地14

家屋 番号 439番13

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 98.58平方メートル

2階 83.84平方メートル

3階 46.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 98.58平方メートル

2階 約94平方メートル

3階 46.78平方メートル

共有者 A 持分 4分の1

共有者 B 持分 4分の3

物 件 明 細 書

令和 8年 4月17日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加 藤 かおり

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4、5】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

本件土地は、売却対象外の土地（地番439番11）への通行のため利用されている。

《 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 静岡市清水区飯田町
地 番 4 3 9 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 7 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 4 3 9 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 4 5 . 4 6 平方メートル

所有者 B

3 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 4 3 9 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 8 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 4 3 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 静岡市清水区飯田町 439番地13、439番地1
2、439番地14

家屋 番号 439番13

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 98.58平方メートル

2階 83.84平方メートル

3階 46.78平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 98.58平方メートル

2階 約94平方メートル

3階 46.78平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

令和8年（ケ）第3号

令和8年2月10日受理

令和8年3月16日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉山 聡 印

物 件 目 録

1 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 439番12
地 目 宅地
地 積 105.78平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 439番13
地 目 宅地
地 積 145.46平方メートル

所有者 B

3 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 439番14
地 目 宅地
地 積 28.82平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物 件 目 録

- 4 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 439番1
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 5 所 在 静岡市清水区飯田町 439番地13、439番地1
2、439番地14
家屋 番号 439番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 98.58平方メートル
2階 83.84平方メートル
3階 46.78平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡市清水区飯田町3番31号
土地	物件 1・2・3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1・2・3) <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 checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者A・B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を所有して占有している <input checked="" type="checkbox"/> A及びBは夫婦関係にあり、両者間に金銭の授受もないことから、自己名義ではない土地については、建物建築時(平成6年9月9日)から使用借権に基づき占有しているものと認めた。
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	およそ建物配置図(概略)に示した位置付近に簡易物置(動産)が存する(写真2)
建物	物件 5
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約94㎡、その余は公簿のとおり
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"/> 建物共有者A・B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として、使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
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	1 2階に未登記増築部分(サンルーム)がある(写真9、間取図参照) 2 平成6年9月9日建築(登記簿の記載)、平成30年~令和元年頃増築(Bの陳述) 3 その他本物件の概要についてはBの陳述を参照されたい。 4 公法上の規制及び供給施設の詳細については評価書を参照されたい。
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
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"/> 概ね建物配置図(概略)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
■ B (所有者)	<p>1 本件建物には、私と私の妻Aが居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。</p> <p>2 Aとの間に地代等金銭のやりとりはありません。</p> <p>3 前面道路は、私人名義の土地ですが、通行料等の授受はありません。</p> <p>4 物件4土地は、隣地居住者が敷地(439-11)から出入りする際通行しています。通行を承諾する合意書を作成しています。</p> <p>5 7～8年前に2階のサンルームを増築しました。</p> <p>6 災害に遭ったことはありません。</p> <p>7 物件4土地内に電柱があり、中部電力から設置料が支給されます。</p> <p>8 隣地との境界について争いは生じていません。</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

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月10日(火) :-:	当庁執行官室	間取図交付申請(郵送) 静岡市役所
令和8年2月10日(火) 12:35-13:05	静岡地方法務局 清水出張所	登記事項証明書及び地積測量図交付申請(窓口)
令和8年2月13日(金) 16:20-16:40	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和8年2月16日(月) :-:	当庁執行官室	所有者ら宛て通知書郵送
令和8年2月25日(水) 9:15-9:25	清水土木事務所	接面道路につき調査
令和8年2月26日(木) 9:15-9:25	静岡地方法務局 清水出張所	登記事項証明書交付申請(窓口)
令和8年2月26日(木) 9:55-10:40	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 所有者Bと面談 <評価人同行>

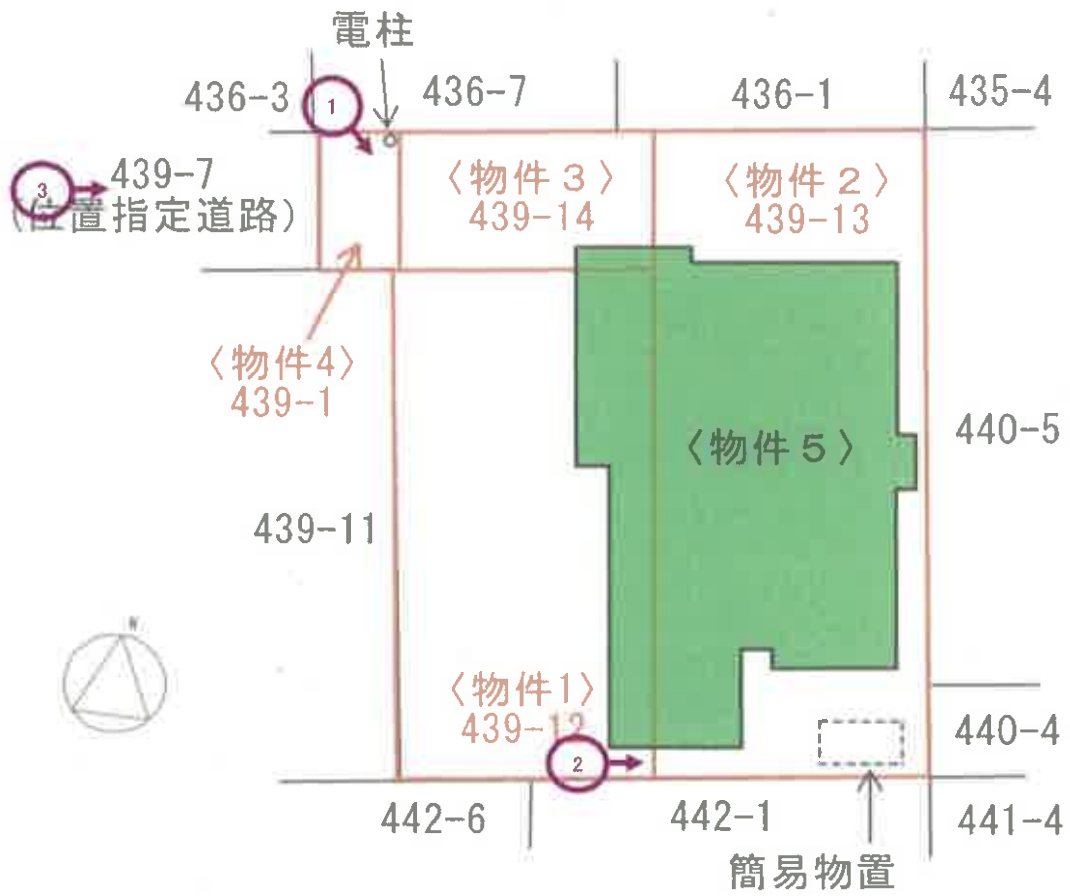
(特記事項)

- 平成 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。
- 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。
- 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向

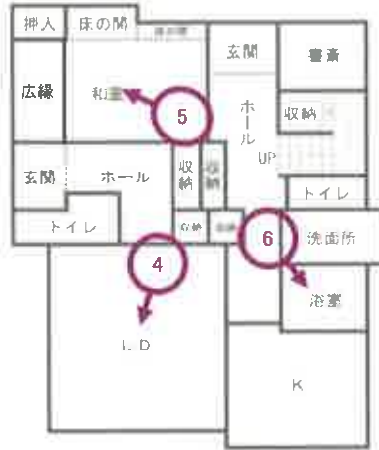


間取図 (物件5)



0 → 写真撮影位置・方向

1階



2階



3階



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



令和 8年(ケ)第 3号
令和 8年 2月26日 現地調査
令和 8年 3月13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 静岡市清水区飯田町
地 番 439番12
地 目 宅地
地 積 105.78平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 439番13
地 目 宅地
地 積 145.46平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 439番14
地 目 宅地
地 積 28.82平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 静岡市清水区飯田町
地 番 439番1
地 目 公衆用道路
地 積 11平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 静岡市清水区飯田町439番地13、439番地1
2、439番地14

家屋番号 439番13

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床面積 1階 98.58平方メートル
2階 83.84平方メートル
3階 46.78平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,200,000 円
物件2 (土地)	金 3,020,000 円
物件3 (土地)	金 600,000 円
物件4 (土地)	金 20,000 円
物件5 (建物)	金 6,280,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～3の土地の内訳価格は物件5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き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	※特記事項参照
5	物件目録記載のとおり	増築箇所がある。詳細は下記特記事項参照。
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1～3の土地に物件5の建物が存する。 ・ 物件4は物件1～3に出入りする進入路として利用されているが、西側で接続する位置指定道路の一部ではない。 ・ 物件5について、2階部分に約11㎡のサンルームが増築されていた。当該面積を考慮した現況延床面積は約240㎡である。 		

※ 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1～3)

位置・交通	JR 東海道本線「清水」駅の北西方・直線距離約 1.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	静清バイパス背後に一般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 第一種住居地域 60% 200% — 高度地区 (最高限 3 種 19m)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件1～3 : 280.06 m ² (合計) 物件 4 : 11 m ² 物件1～3 : ほぼ長方形 物件 4 : 長方形 物件1～3 : 物件4との接間口約 4m、奥行約 15m 物件 4 : 間口約 4m、奥行約 3m 平坦地 物件1～3は物件4を介して、西方私道に等高接道する中間画地 特になし
接面道路の状況	西側幅員約 4.0m の舗装私道 (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1～3 ; 物件5の建物敷地として利用されている。 物件 4 ; 物件1～3に至る進入路として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・簡易物置、電柱	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし ※特記事項参照 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	

	<p>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>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件4の土地の地目は公衆用道路となっており、固定資産税及び都市計画税は非課税となっているが、隣接する私道（位置指定道路、昭和49年2月7日指定、第47-62号）の一部ではない。※詳細については、静岡市建築安全推進課狭あい道路係で確認願いたい。 ・ 物件4の土地につき、隣地（439-11）所有者が通行及び水道管等を所有するため使用することを承諾する合意書が作成されている。 ・ Aが持分5分の1の共有名義を有する西側隣地の現況は道路であり、同隣地との境界は外観上判然としない。 ・ 静岡ガス㈱への聴取によると、前面道路途中までガス管が埋設されているが、対象地への引込を行うには管の延長が必要となり、費用負担が発生するとのことであった。詳細については、静岡ガス㈱に確認願いたい。 ・ 法務局備付の地積測量図は作成時期が古い為、、物件1～4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別途調査を要するとみられる。 ・ 静岡市洪水ハザードマップの浸水想定エリアに該当する。

2 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6年9月9日 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数：ほとんどない
仕 様	構 造：木造3階建 屋 根：スレート 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：－
床面積（現況）	2階部分に約11㎡のサンルームが増築されていた。当該面積を 考慮した現況延床面積は約240㎡である。
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	所有者ら居宅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	

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1～4（土地）

物件1～4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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	81,100	0.95	105.78	0.9	7,330,000
2	81,100	0.95	145.46	0.9	10,090,000
3	81,100	0.95	28.82	0.9	2,000,000
4	81,100	0.05	11.00	—	40,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 清水-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $86,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/105 \approx 81,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地域格差：環境条件（居住環境）を考慮した。

イ 個別格差：物件1～3；接道状況を考慮した。

物 件 4；現況が進入路であることを考慮した。

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5（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
5	157,000	約 240	0.02	750,000

ウ 現価率：経過年数、建物の状態等を考慮して2%と査定した。

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	7,330,000	0.5	法定地上権	3,670,000
2	10,090,000	0.5	法定地上権	5,050,000
3	2,000,000	0.5	法定地上権	1,000,000
合 計				9,720,000

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	7,330,000	－ 3,670,000	/	—	0.6
2	10,090,000	－ 5,050,000	/	—	0.6	3,020,000
3	2,000,000	－ 1,000,000	/	—	0.6	600,000
4	40,000	—	/	—	0.6	20,000
5	750,000	＋ 9,720,000	—	—	0.6	6,280,000
一 括 価 格 (合 計)						12,120,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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 地価調査価格 (清水-5)

所 在：静岡市清水区高橋2丁目1549番1
「高橋2-12-20-1」

価 格：86,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：163㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側4.0m市道

用途指定等：第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

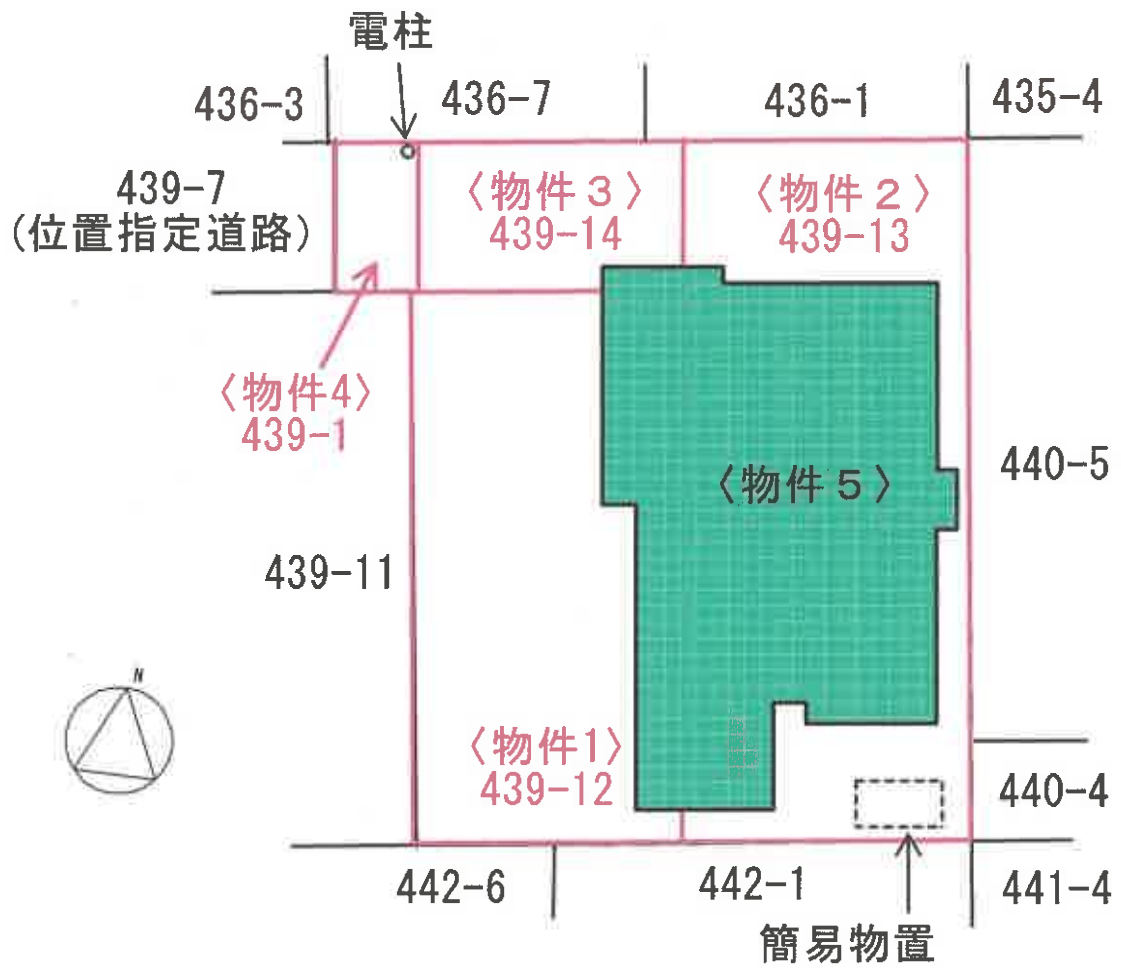
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



位置図
国土地理院

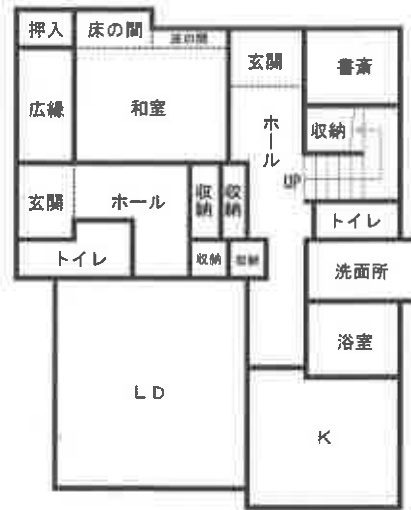
建物配置図



間取図

〈物件 5〉

1階



2階



3階

