

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)

（物 件 2、4 ）

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 27 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 8 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 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 9 月 29 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 9 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 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。
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 7 月 27 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 4	1,100,000 880,000	一括	220,000	88,994	19,069
2	530,000				
4	570,000				

物 件 目 録

2 所 在 焼津市小川字五郎右衛門新田

地 番 3 3 1 4 番 3

地 目 宅地

地 積 3 5 0 . 1 4 平方メートル

4 所 在 焼津市小川字五郎右衛門新田 3 3 1 4 番地 3

家屋 番号 3 3 1 4 番 3

種 類 給油所 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 4 0 平方メートル
2 階 5 9 . 4 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4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2, 4】

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2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

2 所 在 焼津市小川字五郎右衛門新田

地 番 3 3 1 4 番 3

地 目 宅地

地 積 3 5 0 . 1 4 平方メートル

4 所 在 焼津市小川字五郎右衛門新田 3 3 1 4 番地 3

家屋 番号 3 3 1 4 番 3

種 類 給油所 事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 5 9 . 4 0 平方メートル

2 階 5 9 . 4 0 平方メートル

令和7年(ケ)第 86号
令和8年 2月 4日受理
令和8年 3月 13日提出

現況調査報告書

(2分冊の2 物件2, 4)

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

2	所 在	焼津市小川字五郎右衛門新田
	地 番	3 3 1 4 番 3
	地 目	宅地
	地 積	3 5 0 . 1 4 平方メートル
4	所 在	焼津市小川字五郎右衛門新田 3 3 1 4 番地 3
	家屋 番号	3 3 1 4 番 3
	種 類	給油所 事務所
	構 造	鉄骨造陸屋根 2 階建
	床 面 積	1 階 5 9 . 4 0 平方メートル 2 階 5 9 . 4 0 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3314番地の3		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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4		
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 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を営業を停止した給油所、事務所として使用、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 ☐ 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 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号		
土地建物の位置関係	☐ 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
(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
■ A (所有者代表者)	1 私は、物件2の本件土地及び物件4の本件建物を所有する親興石油株式会社の代表者です。 2 本件建物は、親興石油株式会社がガソリンスタンド及び事務所として使用していましたが、令和2年8月末で営業を終了しました。誰にも貸していません。私の住居は別の場所にあります。 3 土壌汚染の調査の有無やガソリンスタンドの廃止届けについては、債務整理を依頼している弁護士にきいてください。ガソリンスタンドを営業していたころは、消防が定期的に検査をしていて、特に問題はなかったので、土壌汚染はないと思います。 4 本件土地の地下には4基のタンクがあり、1基は水を入れてセメントで蓋をしてあります。他は、ハイオク用、軽油用、ガソリン用のタンクで空にしています。土、水等は入れていません。地下タンクを撤去するには、相当な費用が必要だと言われたことがあります。 5 本件建物内と建物外の土地上に車検の切れた軽自動車が置いてありますが、会社が所有する軽自動車です。建物内のピット上にある軽自動車は、灯油を配達するときに使用していました。 6 本件建物内のピットは、オイル交換をするために造りました。 7 本件建物の2階は、事務所として使用していました。 8 本件建物建築後、大雨のときに1回だけ海水が建物内に入り込んだことがありました。現在、本件物件の海側で津波、高潮対策工事をしているので、そういうことはなくなると思います。 9 本件建物内に金庫が置いてありますが、重要な物は入っていません。 10 境界の争いはありません。 (令和8年2月12日(電話)、同月24日に聴取)
■ B	1 私は、本件所有者である親興石油株式会社の債務整理等を依頼されている弁護士です。 2 ガソリンスタンドの廃止届け提出の有無については、相当前のことであるため記憶にありません。 3 土壌汚染の調査は実施していません。 (令和8年2月26日(電話)に聴取)
■ C	1 私は、志太消防本部予防課の職員です。 2 親興石油株式会社からガソリンスタンドの廃止届けまたは休止届けは提出されていません。 (令和8年2月27日(電話)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。
本件建物の2階へ上がる階段の入口ドアは、本件所有者代表者が持参した鍵で解錠したが、ドアを人の力では開けることができなかったため、2階への立ち入りは行っていない。間取りは、債務者代表者から聴取して記載した。
- 2 本件建物内には本件所有者の名称が記載された揮発油等の品質の確保等に関する表示が掲示されていた。その他、本件所有者代表者の陳述等から、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。
- 3 本件所有者代表者の陳述によれば、本件土地の地下にはガソリン等を入れておくためのタンクが4基あり、1基は水を入れ、残りは空の状態とのことである。また、本件所有者の債務整理を担当している弁護士の陳述によれば、本件土地の土壤汚染調査は実施していないとのことである。
本件現場には、平成31年1月8日付けの地下タンク等の圧力点検済証が貼られており、この時点までは圧力点検が行われていたことが認められた。
本件物件を買い受けた場合、使用方法によっては、地下タンクの撤去またはこれに準ずる措置が必要な場合があるものと思料する。

(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
8年 2月 4日 (水) : - :	執行官室	焼津市課税課に間取図請求 (郵送)
8年 2月 9日 (月) 15:45-15:50	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
8年 2月12日 (木) 16:15-16:20	執行官室	所有者代表者から事情聴取 (電話)
8年 2月20日 (金) 15:20-15:25	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, 地積測量図申請 (地積測量図なし), 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24日 (火) 8:55-9:15	物件所在地	所有者代表者と面会, 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
8年 2月26日 (木) 13:40-13:42	執行官室	Bから事情聴取 (電話)
8年 2月27日 (金) 12:10-12:14	執行官室	Cから事情聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 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。

☐ 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 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

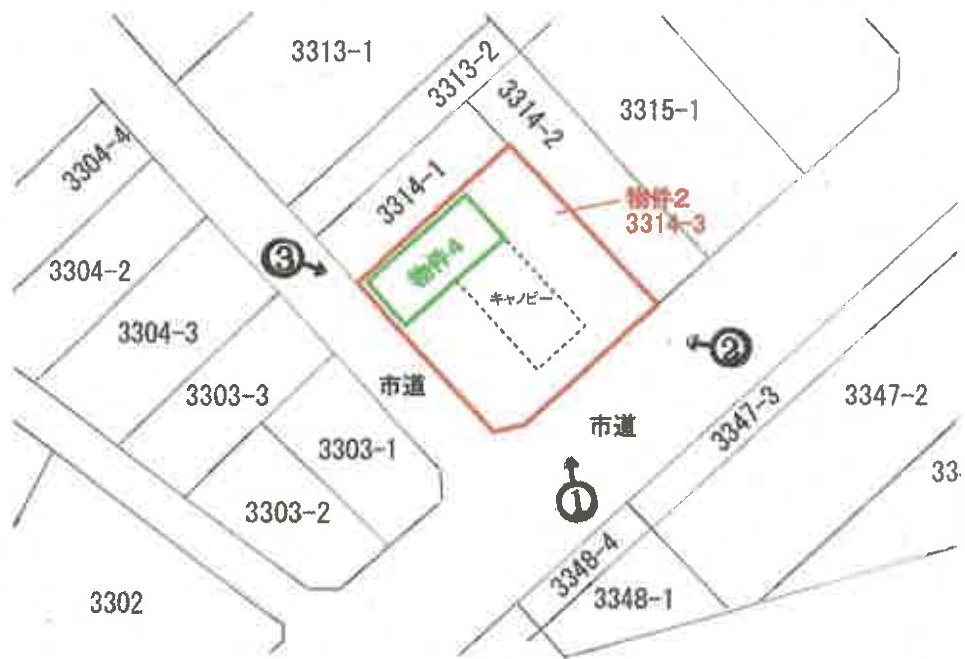
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地建物位置関係図

4

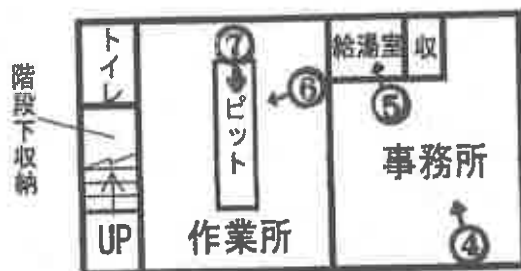


♂写真撮影方向

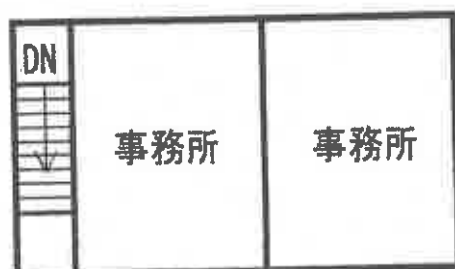
間取図



【物件 4】



< 1 階 >



< 2 階 >

♂写真撮影方向

写真 1
物件 2

物件 4



写真 2
物件 2

物件 4



写真 3

物件 4



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（ピット）



令和 7 年 (ケ) 第 8 6 号
令和 8 年 2 月 2 4 日 現地調査
令和 8 年 4 月 1 0 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 2, 4)

評価人 不動産鑑定士

渡辺力也 印

物 件 目 録

1 所 在 焼津市小川字五郎右衛門新田
 地 番 3303番3
 地 目 宅地
 地 積 139.98平方メートル

2 所 在 焼津市小川字五郎右衛門新田
 地 番 3314番3
 地 目 宅地
 地 積 350.14平方メートル

3 所 在 焼津市小川字五郎右衛門新田 3303番地3
 家屋 番号 3303番3
 種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 75.48平方メートル

4 所 在 焼津市小川字五郎右衛門新田 3314番地3
 家屋 番号 3314番3
 種 類 給油所 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 59.40平方メートル
 2階 59.40平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 100, 000 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 530, 000 円
物件4（建物）	金 570, 000 円

- 1 一括価格は、物件2、4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2の土地の内訳価格は物件4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4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
2	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		
・物件2の土地上に物件4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2）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「焼津」駅の南方・直線距離約 3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小川港の海岸沿いに一般住宅、店舗、事業所等が混在する地域。	
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 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	350.14 m ² ほぼ正方形 間口約 18.5m、奥行約 19m 平坦地 路面とほぼ等高に接面する角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 10.3m 舗装市道（建築基準法上の道路） 南西側幅員約 5.8m 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4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・・・	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 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、通常の費用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	・所有者代表者への聴取によると、物件2の地下にタンク4基が埋設されている。うち1基は水張りをして蓋をしてあるが、その他のタンクは砂入れ、水張り等を行っていないとのことで、土壌汚染の可能性が否定できない。当該汚染の存否及び浄化費用等は専門家による調査を要する。	

	・給油取扱所台帳記載の主な項目は以下のとおりである。 許可番号：焼津市消指令第 44 号 許可年月日：昭和 34 年 3 月 24 日 貯蔵危険物：第 4 類 (第 1 石油類 (ガソリン)、第 2 石油類 (軽油)) ・志太消防本部への聴取によると、現在営業を停止しているガソリンスタンドについて、廃止届または休止届は提出されていないとのことである。新所有者は、廃止・休止届け及び地下タンクの撤去または撤去に準ずる措置について、志太消防本部予防課へ相談されたい。 なお、地下タンクについては、1 基は内部でセパレートされた分離型タンクの可能性があり、実際は 3 基の可能性があるとのことである。 ・南東側市道は、静岡県焼津漁港管理事務所が管理する漁港施設道路と重複している。当該道路は津波・高潮対策で海岸保全施設 (胸壁) 整備工事が進捗中である。 ・焼津市防災地図の津波浸水想定区域内にある。 ・焼津市洪水ハザードマップの浸水想定区域内にある。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和52年4月新築 経 過 年 数：約49年 経済的残存耐用年数：乏しい。
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：ALC板 内 壁：コンクリート等 天 井：ボード、あらかし等 床：土間コンクリート 設 備：電気、給排水、衛生（水洗） 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：給油所、事務所 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状態	劣る
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が本建物を営業を停止した給油所、事務所として使用、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	・階段のドアが開かず2階への立ち入りができなかったため、調査内容は所有者代表者からの聞き取りに等に基づくものである。 ・建物内には事務用品や工具等が残置されており、建物内外に車検の切れた自動車が置かれている。天井や内壁に汚れや剥がれ、水漏れ跡と思われるシミがある。また、キャノピーに破損が見られる。 ・所有者代表者への聴取によると、物件4は建築後に大雨のときに1度だけ海水が建物内に入り込んだことがあるとのことである。

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、対象物件が築年数の古い給油所・事務所とその敷地で適正な収益査定が困難であるため、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2（土地）

物件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
2	19,400	0.53	350.14	0.9	3,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 焼津－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,300 \text{ 円/㎡} \times 99.3/100 \times 100/104 \times 100/110 \approx 19,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の接道方位を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、交通接近条件に劣るが環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：画地条件（角地、地下埋設物あり等）を考慮して査定した。

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4（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
4	220,000	118.80	0.03	780,000

ウ 現価率：建物の経過年数、市場性等を考慮して3%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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
2	3,240,000	0.4	法定地上権	1,300,000

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40%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
2	3,240,000	－ 1,300,000		0.5	0.55	530,000
4	780,000	＋ 1,300,000	－	0.5	0.55	570,000
一 括 価 格 (合 計)						1,100,000

ウ 占有減価修正：なし

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、地下タンクが存する老朽化した給油所であること、当該地域における近年の不動産需要や本件の残置物等を考慮すると、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 地価公示地価格 (焼津ー8)

所 在：焼津市石津港町19番14外

価 格：22,300円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：164㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：南側6m市道

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

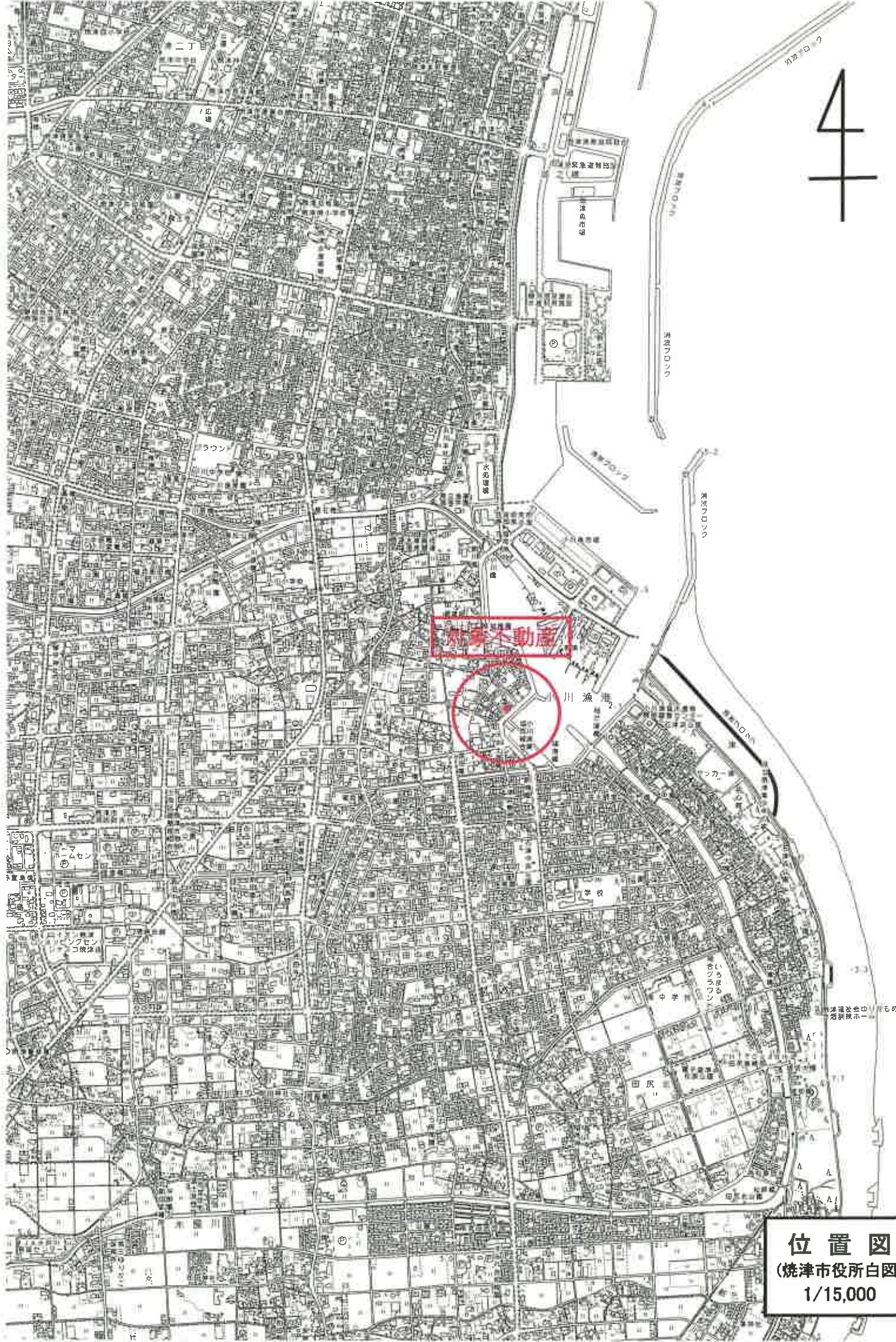
地 域 の 概 要：低層一般住宅を主に倉庫等も見られる住宅地域

第7 附属資料

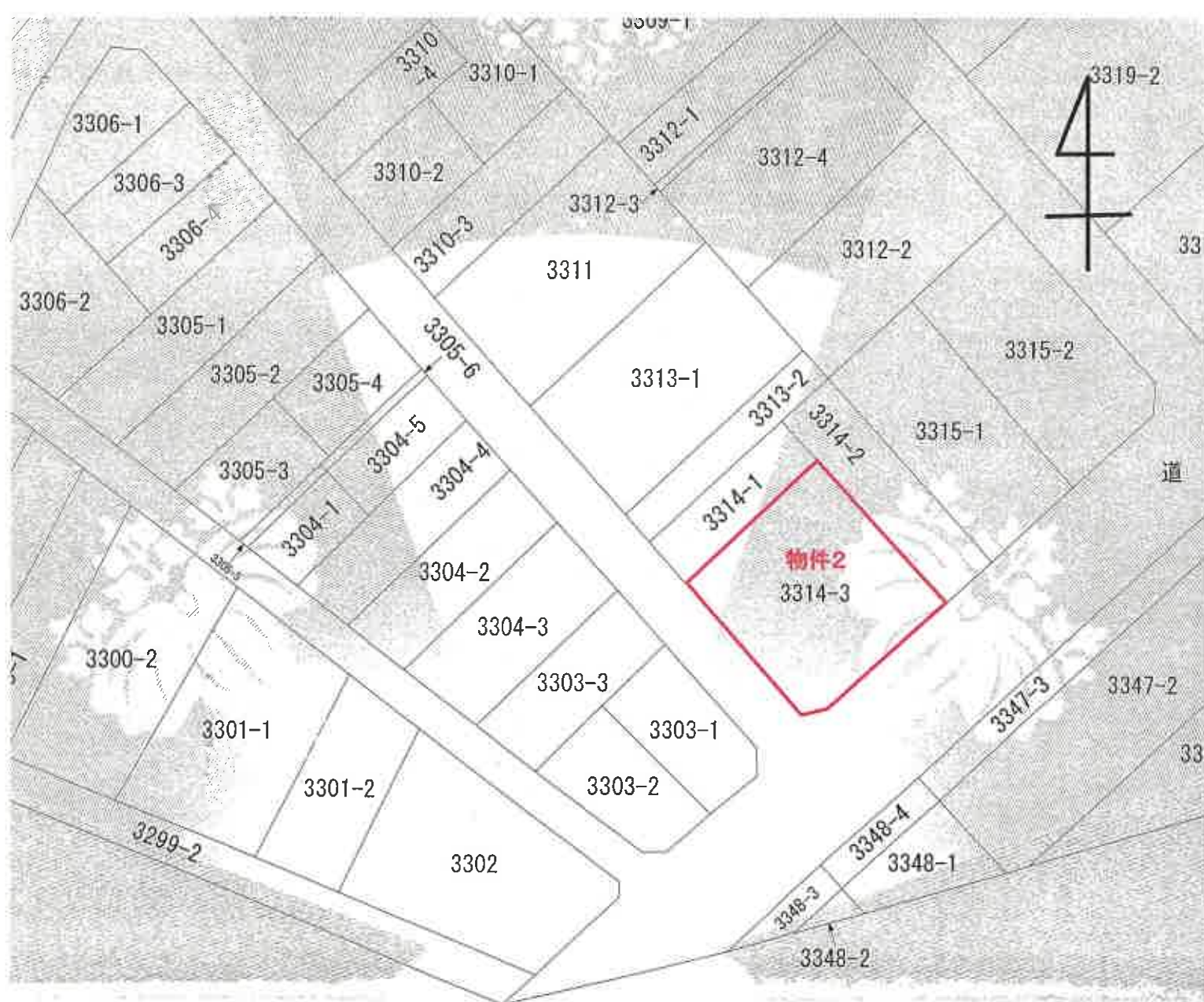
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

4



位置図
(焼津市役所白図)
1/15,000



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
 地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見

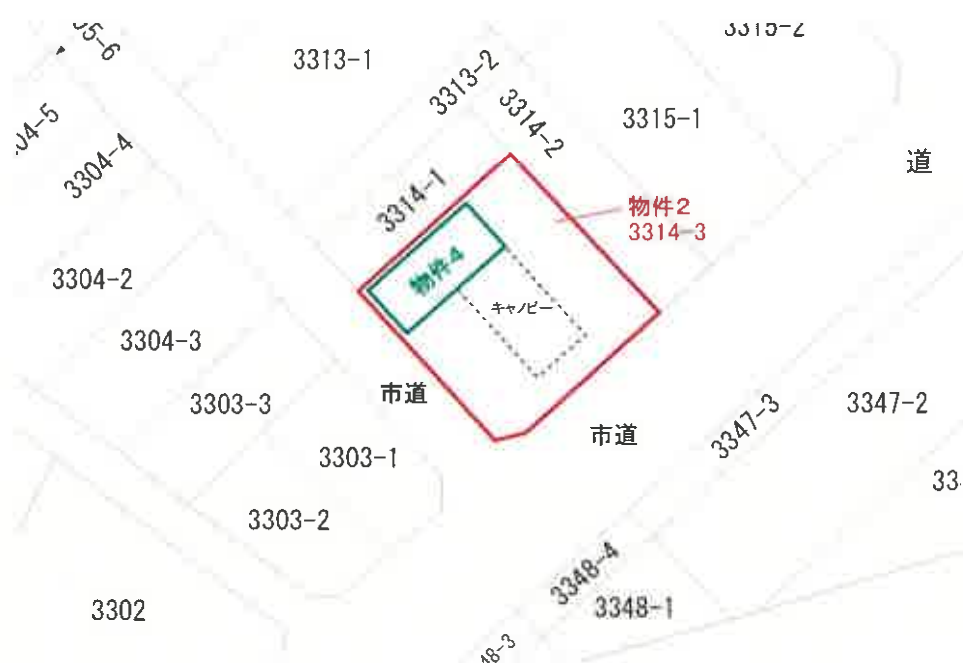
小川

公 図 写
 1/600

市小川字五郎右衛門新田

地 番 3303番3

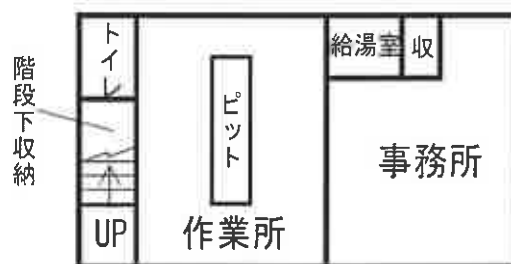
建物配置図



間取図



【物件 4】



< 1 階 >



< 2 階 >