

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 7月27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 8月25日 午前 8時30分から<br>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<br>場 所 静岡地方裁判所売却場                                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                    | 日 時 令和 8年 9月29日 午前 9時50分<br>場 所 静岡地方裁判所民事部                                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                  | 令和 8年 9月 9日 午後 1時00分から<br>令和 8年 9月 9日 午後 3時00分まで                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                              | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7月27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> |                                                                                                                                  |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～3  | 27,460,000<br>21,968,000 | 一括       | 5,492,000  | 557,202  | 130,612  |
| 1    | 7,100,000                |          |            |          |          |
| 2    | 500,000                  |          |            |          |          |
| 3    | 19,860,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                                                                                  |
|---|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 静岡市清水区旭町                                                                                         |
|   | 地 番   | 2 2 7 番                                                                                          |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                               |
|   | 地 積   | 2 7 3. 0 2 平方メートル                                                                                |
| 2 | 所 在   | 静岡市清水区旭町                                                                                         |
|   | 地 番   | 2 2 8 番                                                                                          |
|   | 地 目   | 宅地                                                                                               |
|   | 地 積   | 1 9. 2 0 平方メートル                                                                                  |
| 3 | 所 在   | 静岡市清水区旭町 2 2 7 番地、2 2 8 番地                                                                       |
|   | 家屋 番号 | 2 2 7 番                                                                                          |
|   | 種 類   | 共同住宅 店舗 居宅                                                                                       |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニューム板葺 4 階建                                                                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 2 5 0. 2 3 平方メートル<br>2 階 2 2 7. 0 4 平方メートル<br>3 階 2 0 0. 9 0 平方メートル<br>4 階 1 8 1. 3 7 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

202号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

301号室につき、Dが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

305号室につき、Cが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

306号室につき、有限会社星興産が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

その余につき、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   | 静岡市清水区旭町                                                                 |
|   | 地 番   | 227番                                                                     |
|   | 地 目   | 宅地                                                                       |
|   | 地 積   | 273.02平方メートル                                                             |
| 2 | 所 在   | 静岡市清水区旭町                                                                 |
|   | 地 番   | 228番                                                                     |
|   | 地 目   | 宅地                                                                       |
|   | 地 積   | 19.20平方メートル                                                              |
| 3 | 所 在   | 静岡市清水区旭町 227番地、228番地                                                     |
|   | 家屋 番号 | 227番                                                                     |
|   | 種 類   | 共同住宅 店舗 居宅                                                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニューム板葺4階建                                                          |
|   | 床 面 積 | 1階 250.23平方メートル<br>2階 227.04平方メートル<br>3階 200.90平方メートル<br>4階 181.37平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 61 号  
令和 8 年 6 月 5 日提出

# 現況調査報告書

## (補充書 2)

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   | 静岡市清水区旭町             |  |
|   | 地 番   | 227番                 |  |
|   | 地 目   | 宅地                   |  |
|   | 地 積   | 273.02平方メートル         |  |
| 2 | 所 在   | 静岡市清水区旭町             |  |
|   | 地 番   | 228番                 |  |
|   | 地 目   | 宅地                   |  |
|   | 地 積   | 19.20平方メートル          |  |
| 3 | 所 在   | 静岡市清水区旭町 227番地、228番地 |  |
|   | 家屋 番号 | 227番                 |  |
|   | 種 類   | 共同住宅 店舗 居宅           |  |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニューム板葺4階建      |  |
|   | 床 面 積 | 1階 250.23平方メートル      |  |
|   |       | 2階 227.04平方メートル      |  |
|   |       | 3階 200.90平方メートル      |  |
|   |       | 4階 181.37平方メートル      |  |

## 執行官の意見

既に提出している現況調査報告書3枚目「占有者及び占有権原」の「物件番号3 ■301号室 占有者「D」」についての「占有開始」欄に「不明」とあるのを「令和4年7月1日」頃と変更する。

(変更理由)

現況調査報告書提出期限までに「D」から直接聴取することができず、「不明」と記載したが、同人の住民票を取得したところ、同票の異動年月日欄に「令和4年7月1日」と記載されていたことから、上記記載のとおり変更することにした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和 7 年(ケ)第 61 号  
令和 8 年 4 月 6 日提出

# 現況調査報告書 (補充書)

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   | 静岡市清水区旭町                                                                         |
|   | 地 番   | 227 番                                                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                                                               |
|   | 地 積   | 273.02 平方メートル                                                                    |
| 2 | 所 在   | 静岡市清水区旭町                                                                         |
|   | 地 番   | 228 番                                                                            |
|   | 地 目   | 宅地                                                                               |
|   | 地 積   | 19.20 平方メートル                                                                     |
| 3 | 所 在   | 静岡市清水区旭町 227 番地、228 番地                                                           |
|   | 家屋 番号 | 227 番                                                                            |
|   | 種 類   | 共同住宅 店舗 居宅                                                                       |
|   | 構 造   | 鉄骨造アルミニューム板葺 4 階建                                                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 250.23 平方メートル<br>2 階 227.04 平方メートル<br>3 階 200.90 平方メートル<br>4 階 181.37 平方メートル |



## 執行官の意見

既に提出している現況調査報告書において占有関係につき、特段、変更点はない。

2階及び3階の共同住宅部分において、念のため、201号室、202号室、301号室、305号室、308号室の建物内の調査をしたところ、いずれも居宅として使用されており（空き家部分もある。）、事務所等として法人が使用している形跡は視えなかった。201号室は、居宅として使用されている状況であり、同室内においては、占有認定に係るものが確認できなかったが、立ち会ったB（Aの子、Aの占有補助者）が使用している旨述べていた。301号室は、立会人Fを立ち合わせ、建物内に立ち入った。同室は居宅として使用されている状況であり、室内にはD宛ての郵便物が確認できた。202号室、305号室は、占有者であるCを立ち合わせ、建物内の調査をしたところ、居宅として使用されていた。308号室は、空き室であった。306号室の入室は、できなかったが、同部屋を使用している会社代表者からは、同人が居宅として使用している旨の陳述及び同室の使用状況等について回答が得られている。

建物内の状況であるが、上記各部屋においても、カビ及びクロスの剥がれ並びに破損箇所も見受けられるところもある。

（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3月25日 (水)<br>15:55-16:00 | 執行官室        | 有限会社星興産代表者から事情聴取 (電話)                                                         |
| 8年3月26日 (木)<br>13:50-14:30 | 物件所在地       | 占有関係調査, 立入調査, 写真撮影<br>202号室、305号室立ち入り調査<br>201号室、301号室、308号室立ち入り調査<br>B及びCと面談 |
| 8年4月2日 (木)<br>11:40-11:55  | 静岡地方法務局     |                                                                               |
|                            |             |                                                                               |
|                            |             |                                                                               |
|                            |             |                                                                               |
|                            |             |                                                                               |

(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8年3月26日  
目的物件の一部は不在で施錠されていたので、立会人Fを立ち会わせて、Bが用意した鍵を用い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

令和 7 年 (ケ) 第 6 1 号  
令和 7 年 1 0 月 2 7 日受理  
令和 8 年 2 月 2 0 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 静岡市清水区旭町  
 地 番 227 番  
 地 目 宅地  
 地 積 273.02 平方メートル
  
- 2 所 在 静岡市清水区旭町  
 地 番 228 番  
 地 目 宅地  
 地 積 19.20 平方メートル
  
- 3 所 在 静岡市清水区旭町 227 番地、228 番地  
 家屋 番号 227 番  
 種 類 共同住宅 店舗 居宅  
 構 造 鉄骨造アルミニューム板葺 4 階建  
 床 面 積
 

|     |               |
|-----|---------------|
| 1 階 | 250.23 平方メートル |
| 2 階 | 227.04 平方メートル |
| 3 階 | 200.90 平方メートル |
| 4 階 | 181.37 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 住居表示           | 静岡市清水区旭町5番4号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 土地             | 物件1, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1, 2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input 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A <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                                                     |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を共同住宅・店舗・居宅として使用している。<br>その他の者が居宅として使用している。<br><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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: right;">地方裁判所</div> <div style="text-align: right;">支部 平成    年（    ）第    号</div> <div style="text-align: left;">保管開始日    平成    年    月    日</div> </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                                     |                                                                                                                                                                                     |                                   |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                                |                                                  |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                         | 占有<br>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<br>種別                                                                               | 賃料<br>敷金等                                                                                                                                                      | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見                         |
|           |                                                                                     |                                                                                                                                                                                     | 現在の契約                             | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                                                                                                                                |                                                  |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 202号室<br>C       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他                       | r 7・10頃<br>-----<br>期限の定めなし       | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>40,000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円 | 更新種別不明<br>占有者からの書面による回答あり                        |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 301号室<br>D       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他                       | 不明<br>-----<br>自 . .<br>至 . .     | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>40,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円             | 占有者と連絡がつかないため関係人Bの供述等から左記のとおり認定した。<br>更新種別・敷金等不明 |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 305号室<br>C       | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他                       | r 3・4・1<br>-----<br>期限の定めなし       | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>40,000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>0円 | 更新種別不明<br>占有者からの書面による回答あり                        |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 306号室<br>有限会社星興産 | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他                       | h17年頃～<br>-----<br>自 . .<br>至 . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45,000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円             | 更新種別不明<br>占有者からの書面による回答あり                        |
| 3         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記以外の部分<br>A     | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input checked="" type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .    | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                              |                                                  |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他                                  | . .<br>-----<br>自 . .<br>至 . .    | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>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

## その他の事項

■ 本件土地について

物件1及び物件2は、建物敷地として一体利用されている。

■ 本件建物について

関係人の供述によると、1階の店舗は、令和2年頃まで飲食店として使用していたが、それ以降は、使用していないとのことである。個室部分の屋根が剥がれ落ちている状況である。

2階東側は、店舗部分となっており、スナック及び雀荘として使用されていた様子であるが、現在は、営業していない。

2階の西側及び3階部分は、共同住宅（居室）となっており、2階は3部屋及び3階は7部屋ある。各部屋は、いわゆるワンルームであり、使用されていない部屋は、カビ及びクロスの剥がれ並びに破損箇所が所々に見受けられた。

4階は、所有者A、同人の妻及びB（Aの子）が居宅として使用している。

本件建物の1階東側入口から4階の居宅部分に直接続くエレベーターが存する。

■ 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<br>(当事者等との関係)       | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>■ B<br/>(所有者Aの子)</p> | <p>1 私は、本件土地建物の所有者であるAの子です。</p> <p>2 本件建物は、1階が店舗及び駐車場スペース、2階の一部が店舗部分です。2階の他の部分及び3階が共同住宅となっており、4階は、私達が居宅として使用しています。</p> <p>3 4階の居宅部分には、私と両親が同居しています。父(A)は、デイケアサービスを受けており、日中不在にすることも多く、物忘れも少し進んでいる状態で、母親も物忘れが進んでおり、両親の身のまわりの世話をするために、同居を始めました。</p> <p>4 調査については、私に対応します。</p> <p>5 1階の店舗は、飲食店でしたが、コロナ感染症が流行した令和2年頃から営業はしていません。</p> <p>6 2階の店舗部分は、スナック、麻雀店でしたが、こちらも営業はしていません。</p> <p>7 共同住宅部分についてですが、2階には3部屋、3階には7部屋あります。現在、貸しているのは、4室になります。202号室、305号室をCさんに対し、301号室をDさんに、306号室を有限会社星興産に貸しています。契約書はなく、口頭契約であり、こちらの方では契約書は所持していません。</p> <p>他の共同住宅の居室については、空き室又は、物置(201号室)となっています。</p> <p>202号室、305号室のCさんに対しては、月額家賃40,000円で貸しています。202号室は、令和7年10月から貸していますが、305号室は、いつ頃貸し始めたかは、私にはわかりません。</p> <p>301号室のDさんに対しては、月額家賃40,000円で貸しています。いつ頃貸し始めたかは、私にはわかりません。</p> <p>306号室の有限会社星興産には、月額家賃45,000円で貸しています。いつ頃貸し始めたかは、私にはわかりません。</p> <p>8 執行官から、本件建物に係る管理会社の看板が立っているので、同社が契約書を管理していないかとの問い合わせがありましたので、お答えしますが、管理会社は、あくまで店舗部分について管理を委託しており、共同住宅については、管理を委託していないので、居宅部分の管理はしておらず、契約書関係もありません。</p> <p>9 執行官から、父が暴力団等に何か関与している(していた)のかというご質問がありましたが、過去にそのような関わりがありましたが、現在は、何ら関係がありません。</p> |
| <p>■ E<br/>(占有者Cの妻)</p> | <p>1 私は、本件建物の202号室及び305号室を借りているCの妻です。</p> <p>2 202号室は、令和7年10月から毎月4万円の家賃で借りています。契約書等の書面はなく、口頭契約になります。貸主は、Aさんです。</p> <p>3 305号室は、令和3年4月から借りています。同室の家賃は、契約当初5万3千円でしたが、令和5年の2月頃から4万円となりました。貸主は、Aさんです。</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、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の出入口は、2箇所あり、本件建物の東側には「栄華ビル」、西側には「栄華マンション」と表示されており、本件建物の1階及び2階東側部分は、店舗として、2階西側部分及び3階は、共同住宅（ワンルーム）として、4階は、所有者らの居宅として使用されている。
- 3 本件建物の占有者については、所有者Aの子であるBの供述及び当職が占有者らに対し照会した回答書及び現場の状況を総合して「占有者及び占有権原」記載のとおりであると認定した。  
301号室の占有者からは、報告書提出までの間、回答がない状態であるが、上記Bの供述及び集合ポストにDの郵便物があり、当職の調査毎に郵便ポストの中身を受け取っている状況からすると同室を使用していることが推測され、賃料の支払いがあるとBが述べている以上は、Dの使用については、賃貸借を認めることとした。なお、Dの氏名（名前）については、Bも把握しておらず、当職が調査した郵便物等で認定した。
- 4 共同住宅の居住者らの占有権原については、いずれも賃借権であると思われ、いずれも正常なものと料する。
- 5 Bの賃貸借契約に係る供述は、当職がその供述を得た後、占有者らに対し、占有関係について照会し、占有者らからの回答（書面及び電話聴取）と内容が大きく異なることはなかったため、一定の信用性があるものと思料した。
- 6 2階及び3階の共同住宅部分では、すべての室内を確認できたわけではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

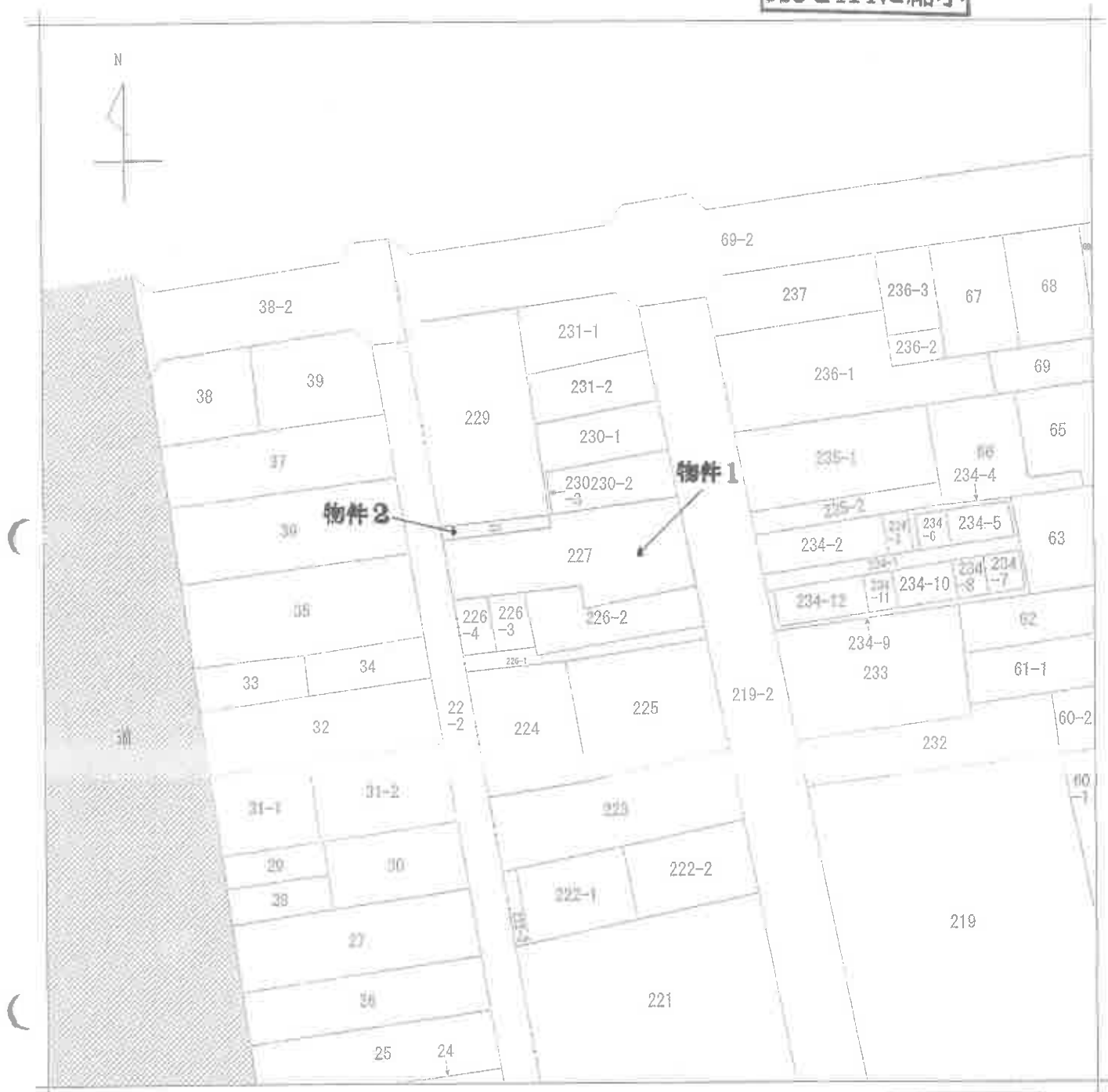
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                                   |
| 7年10月27日 (月)                                                                                                                                                                                                                               | 執行官室        | 間取図交付請求 (郵送)<br>静岡市市役所財政局税務部清水市税事務所家屋係<br>静岡市消防局消防部査察課        |
| 7年10月29日 (水)<br>10:55-11:10                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地       | 現地確認、外観写真撮影、占有関係調査                                            |
| 7年10月29日 (水)<br>11:55-12:05                                                                                                                                                                                                                | 静岡地方法務局     | 隣接土地等の全部事項証明書申請                                               |
| 7年11月4日 (火)                                                                                                                                                                                                                                | 執行官室        | 債務者兼所有者Aに対し、占有関係照会書送付 (郵送) 返信用封筒添付<br>書面による回答なし               |
| 7年11月17日 (月)<br>9:45-11:00                                                                                                                                                                                                                 | 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2階店舗部分、空き室 (303, 302, 307, 203) 調査 |
| 7年12月1日 (月)<br>15:30-15:50                                                                                                                                                                                                                 | 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、債務者兼所有者Aの子Bと面談                    |
| 7年12月22日 (月)<br>13:00-13:15                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地       | 占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行<br>居室部分全戸不在、占有関係照会書投函                  |
| 7年12月23日 (火)<br>10:00-10:15                                                                                                                                                                                                                | 執行官室        | 占有者から事情聴取 (電話)                                                |
| <p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年11月17日<br/>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。<br/>上記日は、施錠されていない空き室、空き店舗のみ調査した。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p>□ 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</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

(調査経過用)

| 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5日（月）<br>15：30－16：00                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、債務者兼所有者Aとの子Bと面談 |
| 8年1月15日（木）<br>16：05－16：10                                                                                                                                                                                                                                                                           | 静岡地方法務局     | 占有者の履歴事項全部証明書申請                        |
| 8年2月3日（火）<br>14：15－14：30                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 占有関係調査<br>301号室 不在、通知書投函               |
| 8年2月17日（火）<br>13：45－14：10                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 占有関係調査<br>301号室 不在、通知書投函               |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                        |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                        |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                        |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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



(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、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



|              |              |            |                         |                      |          |  |            |           |
|--------------|--------------|------------|-------------------------|----------------------|----------|--|------------|-----------|
| 請求<br>部 分    | 所 在 静岡市清水区旭町 |            |                         |                      | 地 番 227番 |  |            |           |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/500        | 精 度<br>区 分 | 座 標 系<br>番 号 又<br>は 記 号 | 分 類                  | 地図に準ずる図面 |  | 種 類        | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成<br>年 月 日 |              |            |                         | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |          |  | 補 事<br>記 項 |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方方法務局清水出張所管轄)

令和7年9月4日

静岡地方方法務局

請求番号：8-1  
(1/1)

登記官

區面平層各

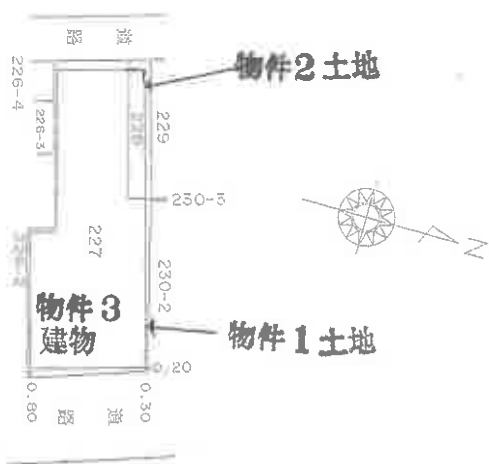
物面圖  
階平面圖  
各名

|       |                |   |
|-------|----------------|---|
| 家屋番号  | 227番           | 各 |
| 建物の所在 | 敷地内27番地, 228番地 |   |

青島市濰水區

## A3をA4に縮小

(10)



09.6.30  
处理

(10枚目)

220508 階平面図 各

家園希号 227番

面圖  
面圖  
平面圖  
剖面圖

2/2

27番地, 228番地

區水滸市固縣

（前圖地方道路局）  
昭和7年9月4日

(これは図面に記録されている内容を)

體圖地方公務局

## A3をA4に縮小

மேன்மை

靜岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

土地家屋調査士  
製作者

尺蠖

2





證

0987

(單位加)

09. 6. 30

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 床面積 | 200.90 m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------------|

合計 200.9020

求微分

|   |    |    |    |    |      |
|---|----|----|----|----|------|
| 6 | 25 | 8  | 00 | 49 | 8400 |
| 4 | 95 | 4  | 60 | 22 | 7700 |
| 3 | 60 | 1  | 60 | 5  | 7600 |
| 2 | 70 | 1  | 80 | 4  | 8600 |
| 2 | 70 | 3  | 40 | 9  | 1800 |
| 2 | 70 | 6  | 78 | 22 | 3740 |
| 3 | 30 | 2  | 00 | 4  | 2000 |
| 1 | 35 | 7  | 78 | 10 | 5030 |
| 6 | 75 | 10 | 58 | 7  | 4150 |

床面積 181.37 m<sup>2</sup>

181.3725

|      |       |         |
|------|-------|---------|
| 7.00 | 8.00  | 56.0000 |
| 2.70 | 5.20  | 14.0400 |
| 2.15 | 1.80  | 3.8700  |
| 3.22 | 5.785 | 21.7835 |
| 3.50 | 2.015 | 7.0525  |
| 9.18 | 3.565 | 78.6267 |
| x    | =     |         |

求積表

36

4路

# 建物配置図



物件1  
227

物件2  
228

市道



229 230-3 230-2

物件3

市道

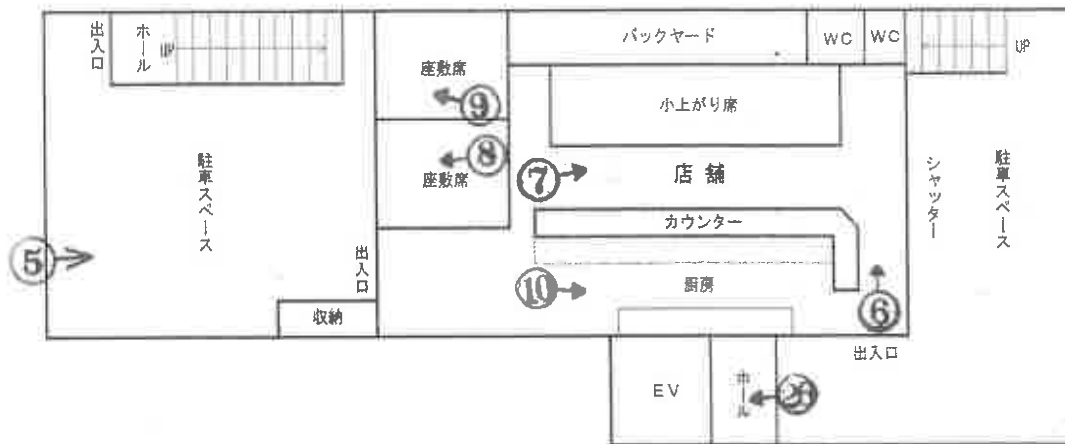


226-4 226-3 226-2

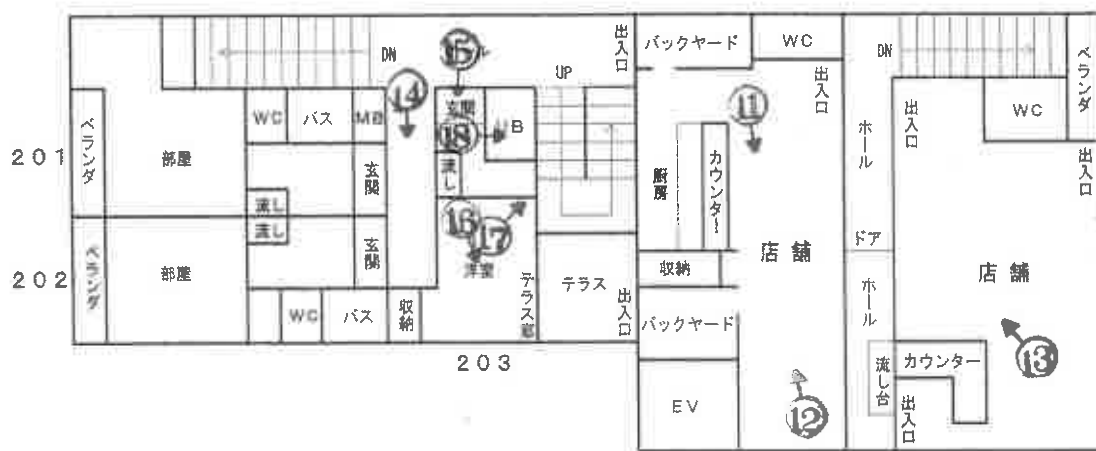


# 間取図

↑ 印 写真撮影方向を示す

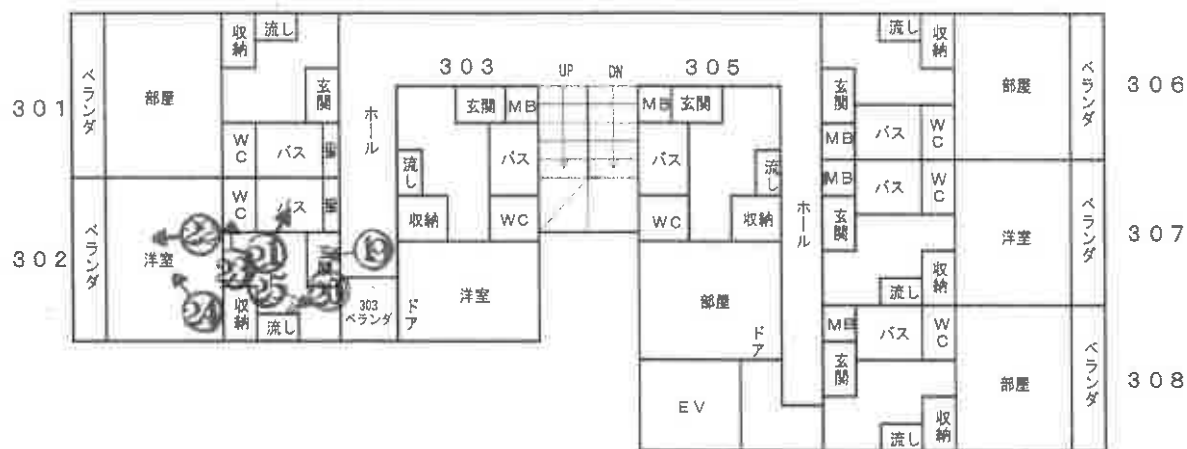


【1階】



【2階】

# 間取図



【 3 階 】



【 4 階 】

写真 1

物件 3



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6

建物内の状況



( 17 枚目)

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 1 0

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



写真 3 4

建物内の状況



写真 3 5

バルコニー



令和 7 年 (ケ) 第 6 1 号  
令和 8 年 1 月 5 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 1 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 静岡市清水区旭町  
 地 番 227 番  
 地 目 宅地  
 地 積 273.02 平方メートル
  
- 2 所 在 静岡市清水区旭町  
 地 番 228 番  
 地 目 宅地  
 地 積 19.20 平方メートル
  
- 3 所 在 静岡市清水区旭町 227 番地、228 番地  
 家屋 番号 227 番  
 種 類 共同住宅 店舗 居宅  
 構 造 鉄骨造アルミニューム板葺 4 階建  
 床 面 積
 

|     |               |
|-----|---------------|
| 1 階 | 250.23 平方メートル |
| 2 階 | 227.04 平方メートル |
| 3 階 | 200.90 平方メートル |
| 4 階 | 181.37 平方メートル |



## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 27,460,000 円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件1 (土地)       | 金 7,100,000 円  |
| 物件2 (土地)       | 金 500,000 円    |
| 物件3 (建物)       | 金 19,860,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の土地の内訳価格は物件3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3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 |     |
| 特 記 事 項                                  |            |     |
| <p>・物件1、2の土地は一体一画地をなし、地上に物件3の建物が存する。</p> |            |     |

※ 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）

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                      | JR 東海道本線「清水」駅の南方・直線距離約 850m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                      | 市役所清水庁舎付近一帯に店舗ビル、事業所、駐車場等が見られる国道背後の商業地域。                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                         |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                             | 市街化区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>駐車場整備地区<br>都市機能誘導区域、居住誘導区域                                                                                     |
| 画 地 の 状 況                                                      | 地 積<br><br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                               | 物件 1 : 273.02 m <sup>2</sup> 、物件 2 : 19.20 m <sup>2</sup> 、<br>合計 : 292.22 m <sup>2</sup><br>ほぼ整形<br>間口約 11m、奥行約 29.5m<br>平坦地<br>路面と等高に接面する二方路地<br>特になし |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                               | 東側幅員約 7.8m の舗装市道（建築基準法上の道路）<br>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<br>状 況                                               | 現況利用・・・物件3の建物敷地として利用されている。<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・特になし                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                         |
| 供給処理施設                                                         | 上 水 道 あり<br>ガス配管 あり<br>下 水 道 あり<br><br>(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                                                        | ・ 静岡市津波ハザードマップ、同洪水ハザードマップ、同高潮ハザードマップの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3）

|                         |                                                                                                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                  |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月（登記記載）：平成9年6月新築<br>経 過 年 数：約29年<br>経済的残存耐用年数：約6年                                                                                                    |
| 仕 様                     | 構 造：鉄骨造4階建<br>屋 根：アルミニウム板<br>外 壁：ALC板、タイル等<br>内 壁：クロス、ボード等<br>天 井：クロス、ボード等<br>床 ：フローリング、畳、タイル、土間コンクリート等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>その他：エレベーター1基（定員3人、積載量200kg） |
| 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、店舗、居宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                        |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                      |
| 保 守 管 理 の<br>状 態        | 劣る                                                                                                                                                      |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | 建物所有者らが本建物を共同住宅・店舗・居宅として使用している。その他の者が居宅として使用している。<br><br>※ 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物 1 階の東側、西側にそれぞれ約 2 台分の駐車スペースがある。</li> <li>・1～2 階の店舗 3 区画は全て空店舗、2～3 階の共同住宅 10 部屋のうち 6 部屋が空室となっている。</li> <li>・2 階の店舗は建物東側から、2～3 階の共同住宅は西側から出入りする。4 階の居宅部分は東側からはホームエレベーター（直通）、西側からは階段により出入りする。</li> <li>・店舗は、畳にシミ、汚れ、破損があり、天井や内壁にクロスの剥がれ、シミ、汚れ、破損等が認められる。共同住宅の使用されていない部屋は、内壁の破損、クロスの剥がれ、カビ、汚れ等が認められる。</li> <li>・2～3 階共同住宅の室内を確認できなかった部屋の間取りについては、行政所有の図面や立入調査時の聞き取り等に基づくものである。</li> </ul> <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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、対象物件は共同住宅・店舗・居宅であるが、空室率が高く全体的な保守管理の状態も劣り、安定的かつ継続的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1、2（土地）

物件1、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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 107,000              | 1.00            | 273.02          | 0.9       | 26,290,000                |
| 2        | 107,000              | 1.00            | 19.20           | 0.9       | 1,850,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 清水（県）5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $129,000 \text{ 円/㎡} \times 101.1/100 \times 100/102 \times 100/120 \div 107,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：二方路を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地は街路条件、環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：画地条件（二方路、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3（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ= エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|--------------------------|
| 3        | 220,000             | 859.54             | 0.12     | 22,690,000               |

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 29 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 6 年 ÷ (29 年 + 6 年) × (1 - 0.30) ≒ 0.12

## 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<br>番号      | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア × イ = ウ |
|---------------|-------------------|---------------|-------|------------------------------|
| 1             | 26,290,000        | 0.5           | 法定地上権 | 13,150,000                   |
| 2             | 1,850,000         | 0.5           | 法定地上権 | 930,000                      |
| 一 括 価 格 (合 計) |                   |               |       | 14,080,000                   |

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<br>件<br>番<br>号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア ± イ) × ウ<br>× エ × オ |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1                | 26,290,000                       | － 13,150,000                          |                 | 0.9            | 0.6             | 7,100,000                            |
| 2                | 1,850,000                        | － 930,000                             |                 | 0.9            | 0.6             | 500,000                              |
| 3                | 22,690,000                       | ＋ 14,080,000                          | —               | 0.9            | 0.6             | 19,860,000                           |
| 一 括 価 格 (合 計)    |                                  |                                       |                 |                |                 | 27,460,000                           |

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、空室率が高く収益性が低い物件であること等を考慮すると、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 地価基準地価格 (清水5-1)

所 在：静岡市清水区相生町5番外  
「相生町5-5」

価 格：129,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：748㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：東側30m国道

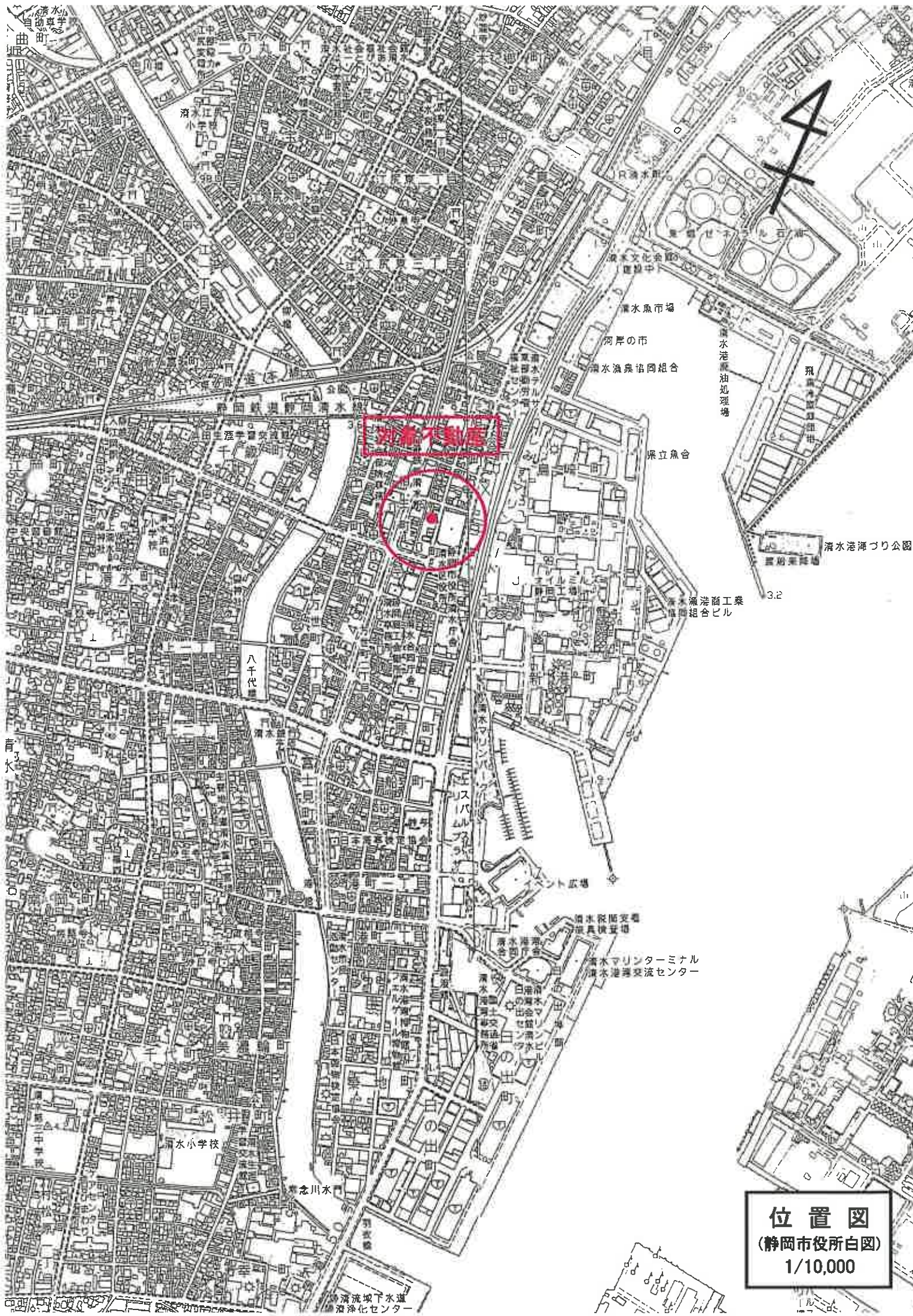
用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域

地 域 の 概 要：中低層の店舗事務所が建ち並ぶ商業地域

## 第7 附属資料

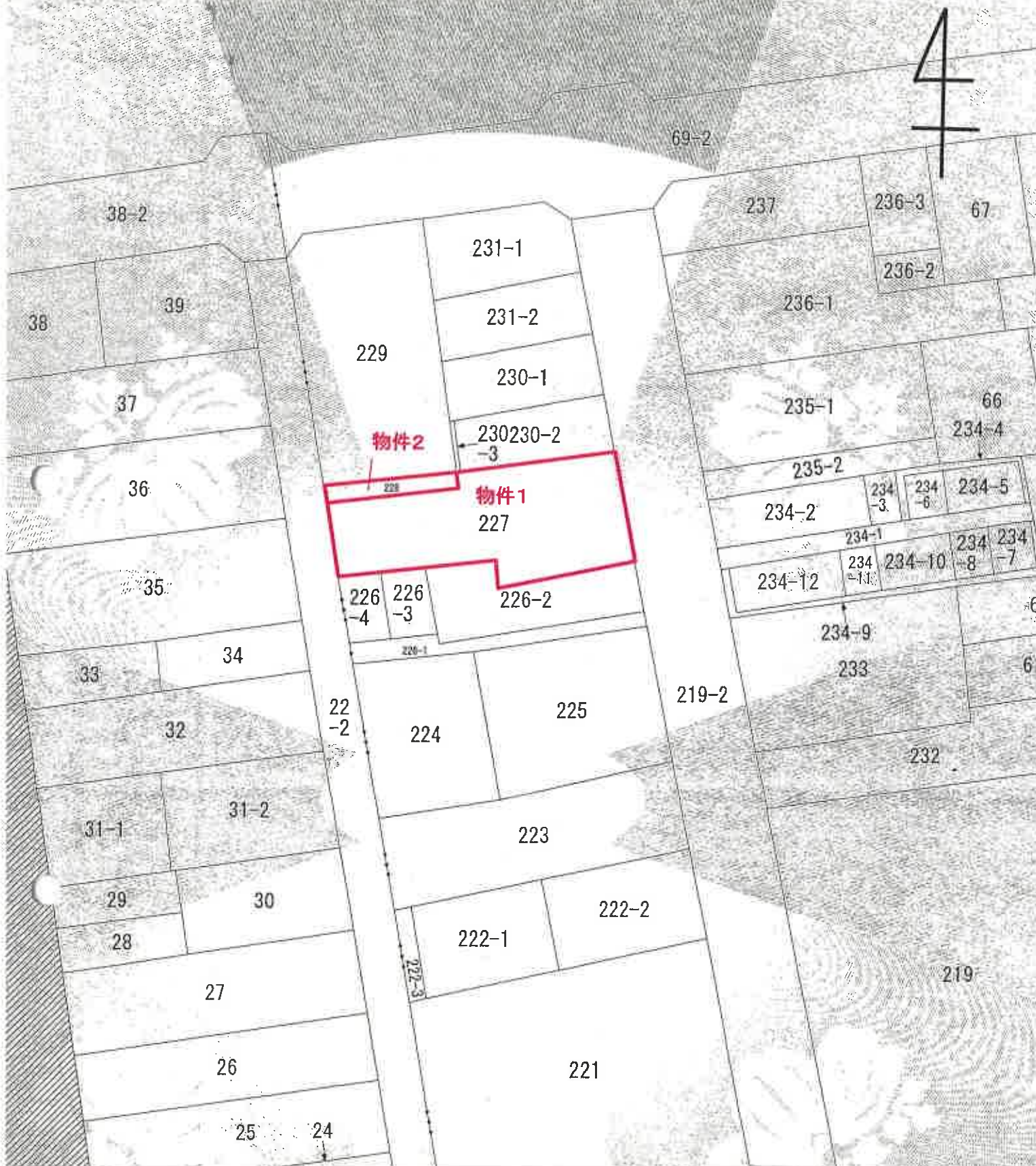
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



別荘不動産

位置図  
(静岡市役所白図)  
1/10,000

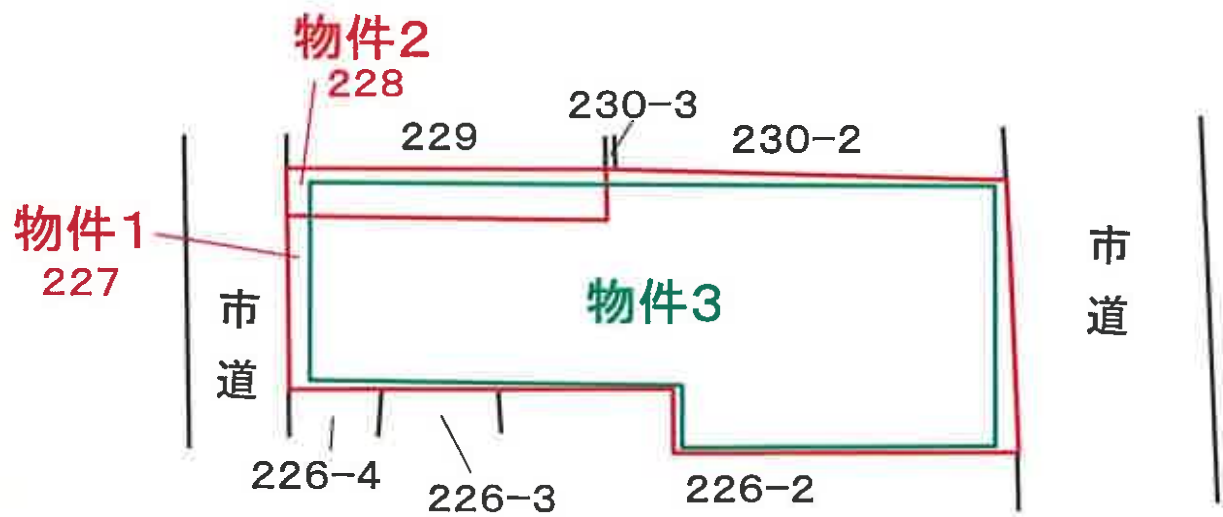


土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け  
 地の位置及び形状の概略を記載した図面です。  
 閉鎖された部分です。

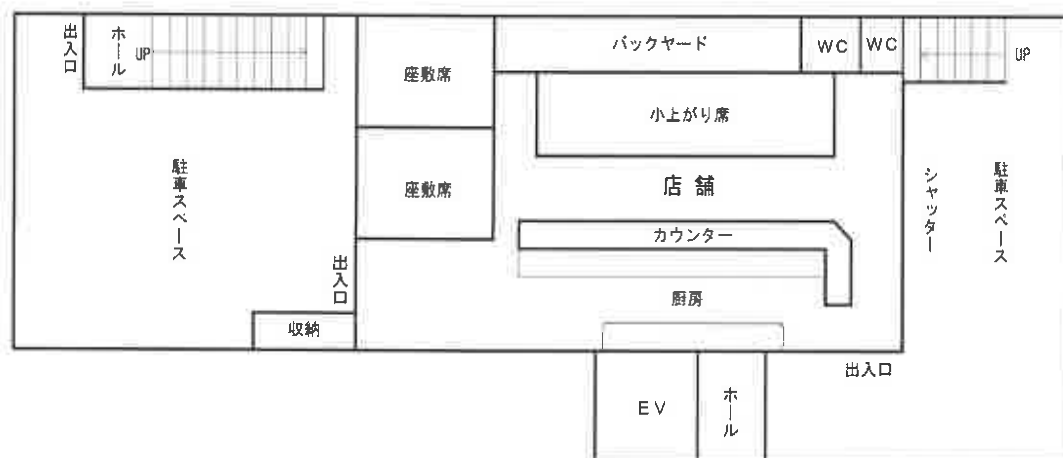


公 図 写  
 1/500

建物配置図



# 間取図

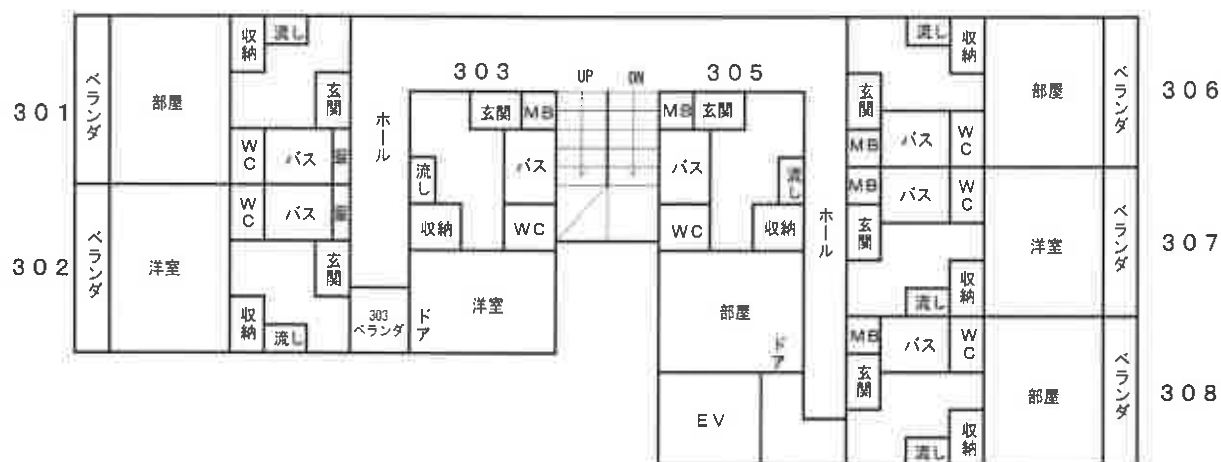


【 1 階 】



【 2 階 】

# 間取図



【 3 階 】



【 4 階 】