

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 10 月 26 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 11 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 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 9 年 1 月 5 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 12 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 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 10 月 26 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）
1, 2	600,000 480,000	一括	120,000	28,602	8,981
1	410,000				
2	190,000				
		</			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区有東坂 |
| | 地 番 | 297 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.92 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区有東坂 297 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 297 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.23 平方メートル
2 階 29.81 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番297番8, 地番297番1)を通行のため利用している。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区有東坂 |
| | 地 番 | 297 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.92 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区有東坂 297 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 297 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.23 平方メートル
2 階 29.81 平方メートル |



令和 7 年 (又) 第 19 号
令和 7 年 7 月 31 日受理
令和 7 年 9 月 4 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 | 静岡市清水区有東坂 |
| | 地 番 | 2 9 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区有東坂 2 9 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 9 7 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市清水区有東坂4番33号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 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 ☒ 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ 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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件2		
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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☐ 「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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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 ☒ 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

その他の事項

■ 接道要件について

本件土地について、接道要件を満たしていない。

目的外土地297-8及び目的外土地297-1については、いわゆる路地として使用されており、道路に至るには、同各土地を使用することになる。当職らは、近隣住民宅（297番14上の建物、297番5上の建物）を訪れ使用状況等の聴取を試みたが、全戸不在のため、同目的外土地使用に係る情報が得られなかった。

■ 本件土地について

本件土地には、簡易物置が存する。

道路から本件土地に至るまでは、狭い路地を通らなければならない。自動車での進入は物理的にできない。

なお、本件土地の西側には、債務者Aが所有する売却対象外土地（地番297-2）が存する。

■ 本件建物について

1階廊下がきしんでいる。

■ 占有について

本件現況調査日において、当職らは、ノック等をして建物内からの応答がなかったため、立会人B立ち会いのもと、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、債務者Aは、在室していた。同人は、ダイニングにおいて、終始無言で座っており、当職らに顔を向けることも、当職らの質問に対し、一切回答することもしなかった。債務者Aの座している前の机には、カッターナイフの様なものが置かれていたことが確認できたため、当職らは、身体の危険の可能性もあることも考慮して、ダイニングより奥には、立ち入ることはしなかった。そのため、ダイニングの奥にある脱衣洗面室及び浴室の内部の確認はできなかった。

本件建物内には、債務者A宛ての郵便物が多数存した。また、当職からの書面による照会をしたところ債務者Aからの回答によると、同人が使用している旨の記載がある。したがって、占有者及び占有状況は、前頁のとおりとした。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月31日（木）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 静岡市清水区役所
7年8月5日（火） 15：50－16：05	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年8月8日（金）	執行官室	債務者Aに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答あり
7年8月18日（月） 9：10－9：20	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年8月22日（金） 9：50－10：40	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、債務者Aと面談 目的外土地使用状況について周辺近隣住民から聴取を試みたが全戸不在
7年9月1日（月）	執行官室	目的外土地所有者に対し、同土地使用状況について照会書送付 返信用封筒添付
（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7年8月22日 目的物件は、当職からの応答が無く、施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところダイニングキッチンに債務者Aが在室していた。 ☐ 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

地番区域見出

これ付図面に記録されている内容を証明した書面である
静岡県地方支務局請本出庫所管轄
昭和7年6月26日 東京支務局品出庫所

(6 枚目)

224760

各階平面図

家屋番号 297番11

建築物の所在
清水市有東坂字七井下297番地11
静岡市清水区

建築物平面図

1 階

2 階



床面積		積			
1 階	1.82	9.10	16.5620		
	2.73	8.10	22.3587		
	0.91	3.64	3.3124		
			42.2331		
2 階	3.64	8.19	29.8116		

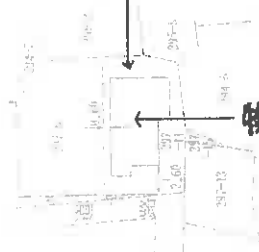
床面積

1 階	4	2	2	3	㎡
2 階	2	9	8	1	㎡

A3をA4に縮小

物件1土地

物件2 建物



昭和五十八年五月二十六日登記

縮尺 1/500

申請人

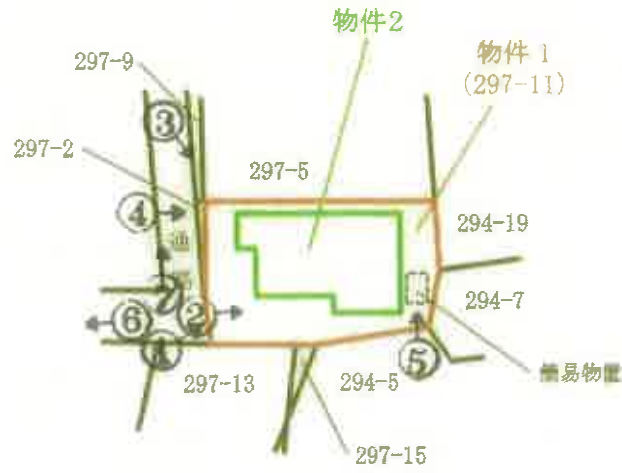
縮尺 1/250

製者 土地家屋調査士

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



建物配置図



間取図

[物件2]



写真 1

物件 2



写真 2

物件 2



物件 1

写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7

前面通路



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



(12 枚目)

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



令和 7 年（ヌ）第 19 号
令和 8 年 6 月 23 日 現地調査
令和 8 年 7 月 3 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区有東坂 |
| | 地 番 | 2 9 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区有東坂 2 9 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 9 7 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 410,000 円
物件2 (建物)	金 190,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 2 の建物が存している。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「草薙」駅の東方・直線距離約 2.1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	有東坂池の東側に隣接する街路条件が劣る地域において、一般住宅等が混在する利用態様下にある。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% — 高度地区（最高限3種・19m）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	96.92 m ² やや不整形 間口約8m、奥行約12m 平坦地 通路と等高に接面する中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約2.5mの未舗装通路（建築基準法上の道路ではない） ※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし その他・・・簡易物置	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常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	・接面通路は民地であり、建築基準法上の道路に該当しない。なお、当該通路を経由して周辺市道に接続するが、通路の使用に関する詳細な取り決め等は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月（登記記載）：昭和57年3月新築 経 過 年 数：約44年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦・石綿セメント 外 壁：トタン等 内 壁：クロス、ジュラク等 天 井：クロス、板等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：—
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る （経年劣化による減耗・損傷等のほか、床の軋みあり）
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が居宅として使用している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・静岡県建築安全推進課に照会したところ、物件2の建築計画概要は確認できなかった。なお、本件建物敷地（物件1）は建築基準法上の接道義務を充足しておらず、物件2の建築経緯等の詳細は不明である。

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、対象物件が戸建住宅とその敷地で収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	89,300	0.50	96.92	0.90	3,890,000

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）－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $115,000 \text{ 円/㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/130 \div 89,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：－

◇地 域 格 差：基準地は街路条件、環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：接面道路の状況等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	157,000	72.04	0.01	110,000

ウ 現 価 率：経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

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
1	3,890,000	0.30	法定地上権	1,170,000

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30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	3,890,000	－ 1,170,000		0.60	0.25	410,000
2	110,000	＋ 1,170,000	—	0.60	0.25	190,000
一 括 価 格 (合 計)						600,000

ウ 占有減価修正：—

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性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、建築基準法上の接道義務を充足しないこと等を考慮して、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：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度、及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価基準地価格 (清水(県) -11)

所 在：静岡市清水区有東坂1丁目228番50

価 格：115,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：131㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東 4.3m 市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

変更がないため省略

求 意 見 書

田 島 克 彦 殿

令和 8年 3月 4日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

前回の売却基準価額から次の割合による減額

1 20% 2 30% 3 その他 (%)

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 3月 13日

評価人

田島克彦

印



物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市清水区有東坂
地 番 297番11
地 目 宅地
地 積 96.92平方メートル
- 2 所 在 静岡市清水区有東坂 297番地11
家屋 番号 297番11
種 類 居宅
構 造 木造瓦・石綿セメント板葺2階建
床 面 積 1階 42.23平方メートル
2階 29.81平方メートル



令和 7 年 (又) 第 19 号
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査
令和 7 年 9 月 4 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区有東坂 |
| | 地 番 | 297番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区有東坂 297番地11 |
| | 家屋 番号 | 297番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・石綿セメント板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 29.81平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 430, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 970, 000 円
物件2 (建物)	金 460, 000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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	
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 2 の建物が存している。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「草薙」駅の東方・直線距離約 2.1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	有東坂池の東側に隣接する街路条件が劣る地域において、一般住宅等が混在する利用態様下にある。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% — 高度地区（最高限3種・19m）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	96.92 m ² やや不整形 間口約8m、奥行約12m 平坦地 通路と等高に接面する中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約2.5mの未舗装通路（建築基準法上の道路ではない） ※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし その他・・・簡易物置	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常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	・接面通路は民地であり、建築基準法上の道路に該当しない。なお、当該通路を経由して周辺市道に接続するが、通路の使用に関する詳細な取り決め等は不明である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月（登記記載）：昭和57年3月新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦・石綿セメント 外 壁：トタン等 内 壁：クロス、ジュラク等 天 井：クロス、板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る （経年劣化による減耗・損傷等のほか、床の軋みあり）
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が居宅として使用している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・静岡市建築安全推進課に照会したところ、物件2の建築計画概要は確認できなかった。なお、本件建物敷地（物件1）は建築基準法上の接道義務を充足しておらず、物件2の建築経緯等の詳細は不明である。

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、対象物件が戸建住宅とその敷地で収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	88,500	0.50	96.92	0.90	3,860,000

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）－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $114,000 \text{ 円/㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/130 \div 88,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：－

◇地 域 格 差：基準地は街路条件、環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：接面道路の状況等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	157,000	72.04	0.01	110,000

ウ 現 価 率：経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

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
1	3,860,000	0.30	法定地上権	1,160,000

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30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	3,860,000	－ 1,160,000		0.60	0.60	970,000
2	110,000	＋ 1,160,000	—	0.60	0.60	460,000
一 括 価 格 (合 計)						1,430,000

ウ 占有減価修正：—

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性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、建築基準法上の接道義務を充足しないこと等を考慮して、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(県)－11)

所 在：静岡市清水区有東坂1丁目228番50

価 格：114,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：131㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北東 4.3m 市道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

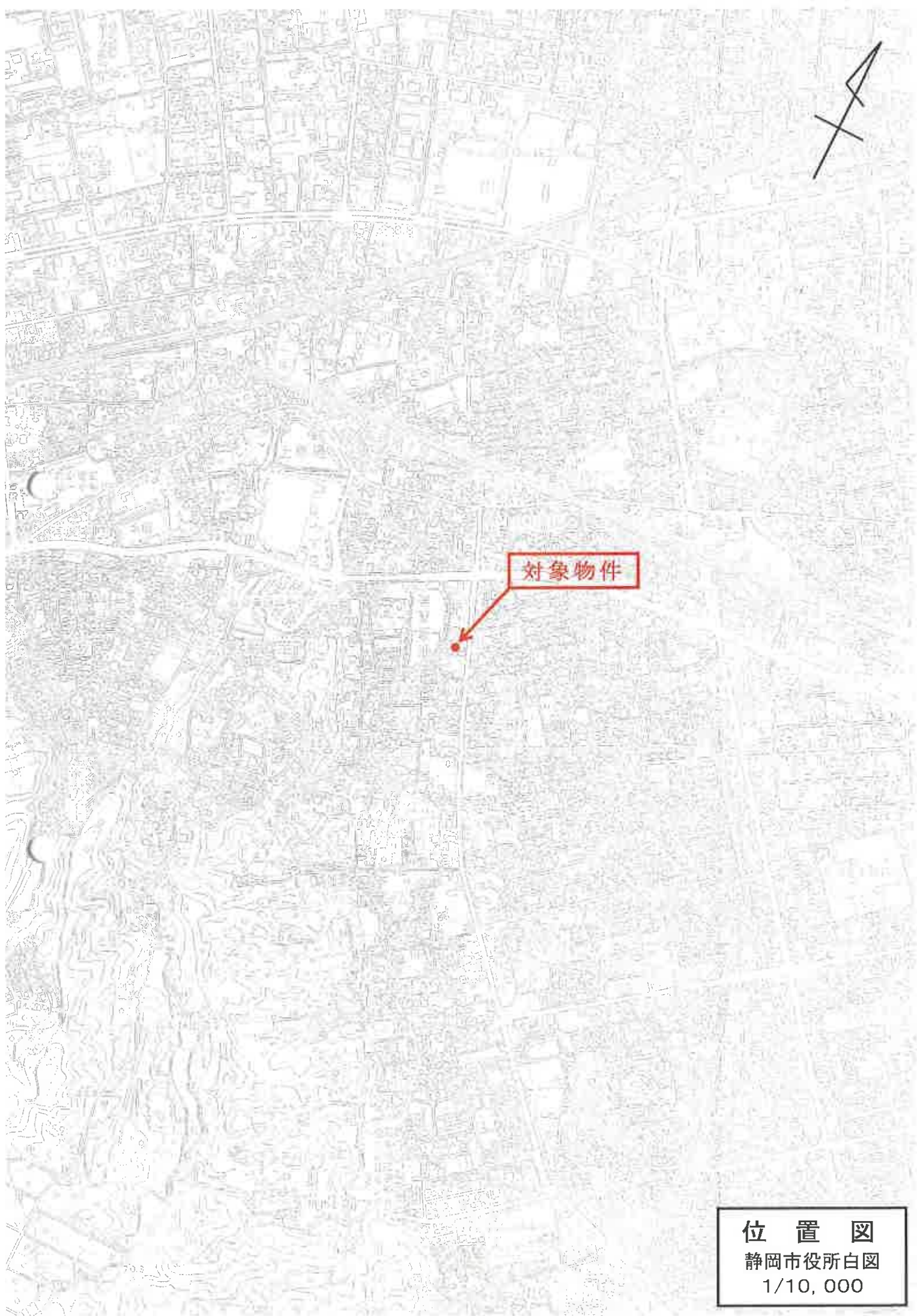
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

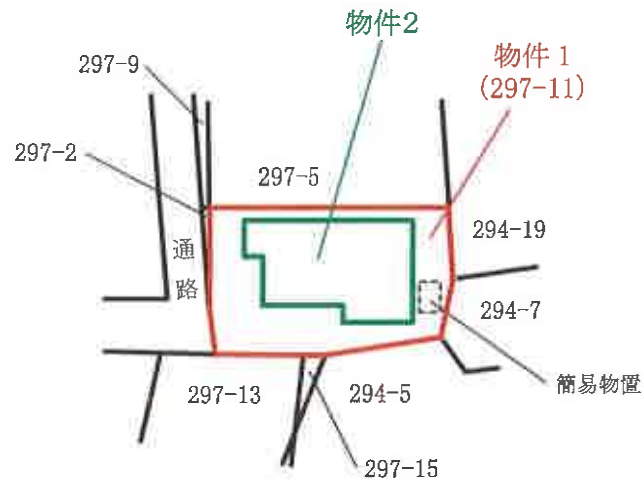


対象物件

位置図
静岡市役所白図
1/10,000



建物配置図



間取図

[物件2]

