

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 9 月 28 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 10 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 1 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 11 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 11 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 9 月 28 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）
1～3	3,390,000 2,712,000	一括	678,000	57,872	15,970
1	1,010,000				
2	660,000				
3	1,720,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 焼津市石津中町
 地 番 14番3
 地 目 宅地
 地 積 200.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 焼津市石津中町
 地 番 14番18
 地 目 宅地
 地 積 132.30平方メートル

所有者 A

3 所 在 焼津市石津中町 14番地3、14番地18
 家屋 番号 14番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 122.27平方メートル
 2階 55.05平方メートル

共有者 A 持分100分の87

共有者 B 持分100分の13

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 焼津市石津中町
地 番 14 番 3
地 目 宅地
地 積 200.76 平方メートル

所有者 A

2 所 在 焼津市石津中町
地 番 14 番 18
地 目 宅地
地 積 132.30 平方メートル

所有者 A

3 所 在 焼津市石津中町 14 番地 3、14 番地 18
家屋 番号 14 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 122.27 平方メートル
2 階 55.05 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 87

共有者 B 持分 100 分の 13

令和8年（ケ）第13号

令和8年4月27日受理

令和8年6月8日提出

現況調査報告書

(物件1・2・3関係)

静岡地方裁判所

執行官 杉山 聡 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 焼津市石津中町
地 番 14番3
地 目 宅地
地 積 200.76平方メートル

所有者 A

2 所 在 焼津市石津中町
地 番 14番18
地 目 宅地
地 積 132.30平方メートル

所有者 A

3 所 在 焼津市石津中町 14番地3、14番地18
家屋 番号 14番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 122.27平方メートル
2階 55.05平方メートル

共有者 A 持分100分の87
共有者 B 持分100分の13



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県焼津市石津中町14番地の3		
土地	物件 1・2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1・2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 概ね建物配置図 (概略) のとおり ☐ 公図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 A ☒ B (下記建物共有者) 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ Bは土地所有者 Aの妻であり、地代等金銭の授受はないことから、平成元年2月28日 (登記簿上の建物建築日) から使用借権に基づき本土地を占有しているものと認めた		
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	およそ建物配置図 (概略) に示した位置付近に簡易物置 (動産) が存する (写真2)。		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A・B ☐ その他の者 上記の者らが本建物を空室の状態で、居宅として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	平成元年2月28日建築 (登記簿の記載)		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 概ね建物配置図 (概略) のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本物件は、北側で市道石津中央公園北線に接する。
- 2 北側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は道路である。

地番	地目	地積	所有者
3 2	公衆用道路	1 0 5 8 m ²	建設省

- 3 1階廊下及び脱衣洗面室の床にたわみが認められる。
- 4 2階北東側洋室の壁及び床から管が突き出ているが、所有者に確認したところ、管の用途は分からないとのことである。
- 5 屋根裏収納が2箇所設けられている（間取図参照）。
- 6 その他本物件の概要については所有者Aの陳述を参照されたい。
- 7 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、評価書を参照されたい。

（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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本件建物には、私が家族とともに居住していましたが、令和7年8月以降は、空室の状態です。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 建物共有者であるBは、私の妻であり、地代等の金銭は受領していません。 3 本件居宅はオール電化です。 4 2階北東側洋室の床と壁から管が突き出ていますが、管の用途はよくわかりません。 5 隣地との境界についてトラブルが生じたことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月27日 (月) : - :	当庁執行官室	間取図交付請求 (郵送) 焼津市役所
令和8年4月28日 (火) 9:00-9:17	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請 (窓口)
令和8年4月28日 (火) 8:05-8:20	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影 (外観)
令和8年5月8日 (金) : - :	当庁執行官室	所有者A宛て通知書郵送
令和8年5月15日 (金) 8:40-8:48	焼津市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和8年5月26日 (火) 13:33-13:55	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

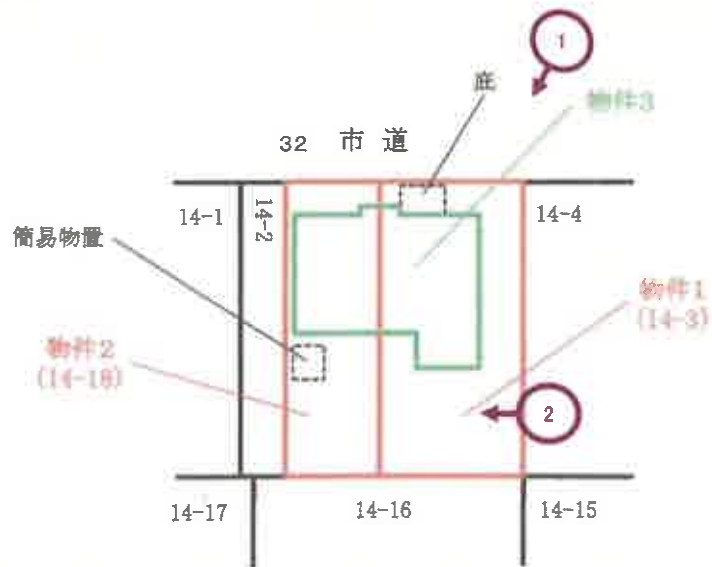
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

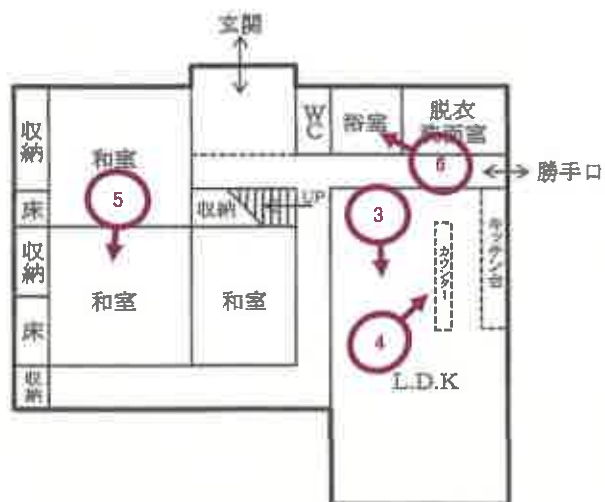
建物配置図（概略）



写真撮影位置・方向



<1階>



<2階>



1



2



3



4



5



6



7



8



壁及び床から突き出た管

令和 8 年（ケ）第 13 号
令和 8 年 5 月 26 日 現地調査
令和 8 年 6 月 10 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1～3)

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

1 所 在 焼津市石津中町
 地 番 14 番 3
 地 目 宅地
 地 積 200.76 平方メートル

所有者 A

2 所 在 焼津市石津中町
 地 番 14 番 18
 地 目 宅地
 地 積 132.30 平方メートル

所有者 A

3 所 在 焼津市石津中町 14 番地 3、14 番地 18
 家屋 番号 14 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 122.27 平方メートル
 2 階 55.05 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 87

共有者 B 持分 100 分の 13

4 所 在 焼津市石津港町
 地 番 22 番 1
 地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 265.44 平方メートル

所有者 株式会社電化の落合

5 所 在 焼津市石津港町

地 番 22 番 25

地 目 宅地

地 積 40.76 平方メートル

所有者 株式会社電化の落合

6 所 在 焼津市石津港町 22 番地 1、22 番地 25

家屋 番号 22 番 1

種 類 店舗・居宅・倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 186.08 平方メートル
2 階 146.70 平方メートル

所有者 株式会社電化の落合

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 3 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 7 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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		
・物件1、2は一体画地を形成し、地上に物件3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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「焼津」駅の南方・直線距離約 3.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に、共同住宅、駐車場等が介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種中高層住居専用地域 60% 150% — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	333.06 m ² (物件1、2の合計) ほぼ長方形 間口約16m、奥行約21m 平坦地 道路と等高に接面する中間画地 —
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約6mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件3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（物件内への引き込みなし） 下 水 道 なし（現況浄化槽利用） (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	・焼津市防災地区における「津波浸水想定区域」に含まれる。 ・焼津市洪水ハザードマップにおける「浸水想定エリア」に含まれる。	

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 経済的残存耐 用年数	建築年月（登記記載）：平成1年2月新築 経 過 年 数：約37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 外 壁：ボード等 内 壁：クロス、板、ボード等 天 井：クロス、板、ボード等 床：フローリング、畳、シート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：オール電化仕様
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	やや劣る （経年劣化による減耗・損傷等）
建 物 の 利 用 状況	建物共有者らが空室の状態で、居宅として占有している。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	・屋根裏収納が2箇所設けられている（後添間取図参照）。

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あり、収益性からの価格接近に馴染まないため、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、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 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	23,400	0.90	200.76	0.90	3,810,000
2	23,400	0.90	132.30	0.90	2,510,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 焼津（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,300 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/105 \times 100/110 \div 23,400 \text{ 円/㎡}$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地は環境条件に優る。

イ 個 別 格 差：画地規模を考慮した。

ウ 地 積：いずれも登記数量による。

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 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
3	157,000	177.32	0.05	1,390,000

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	3,810,000	0.40	法定地上権	1,520,000
2	2,510,000	0.40	法定地上権	1,000,000
			(小計)	(2,520,000)

イ 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,810,000	－ 1,520,000		0.80	0.55	1,010,000
2	2,510,000	－ 1,000,000		0.80	0.55	660,000
3	1,390,000	＋ 2,520,000	－	0.80	0.55	1,720,000
一 括 価 格 (合 計)						3,390,000

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、海岸部近くにおける近年の不動産需要等を考慮して、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 (焼津(県)－3)

所 在：焼津市石津向町28番10外

価 格：27,300円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：271㎡

供給処理施設：水道・ガス

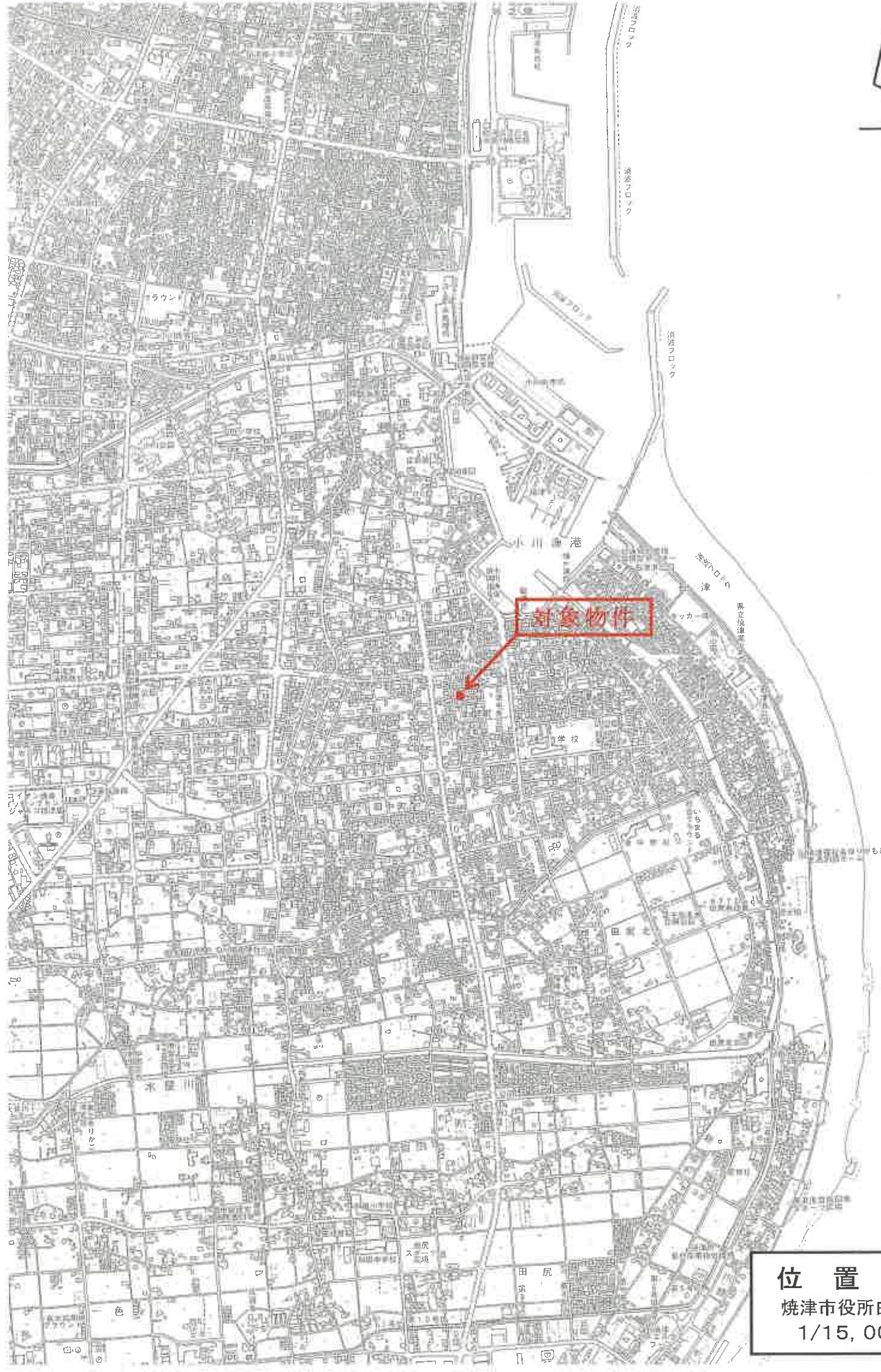
接 面 街 路：南側 6m 市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

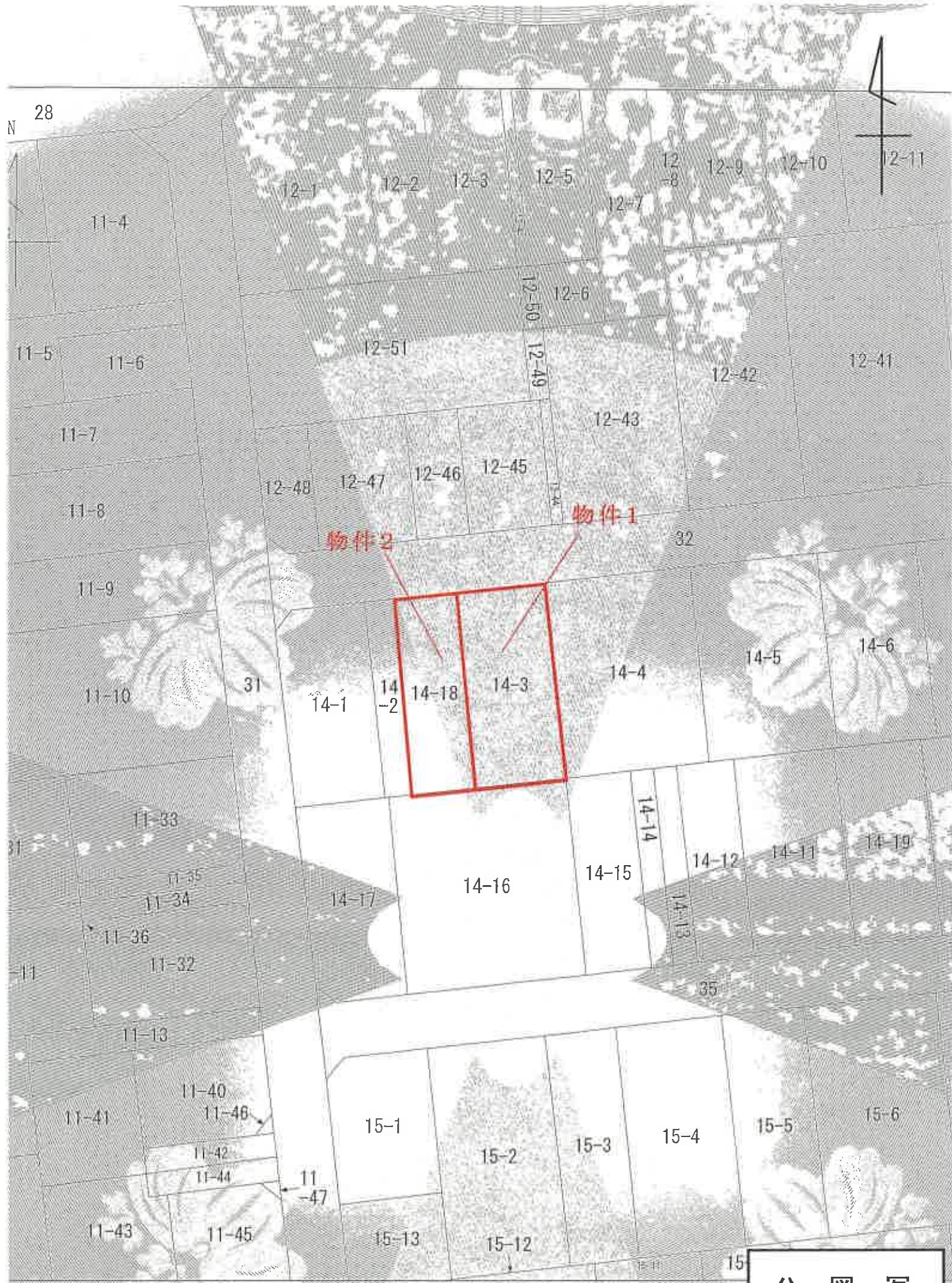
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整理済みの郊外の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

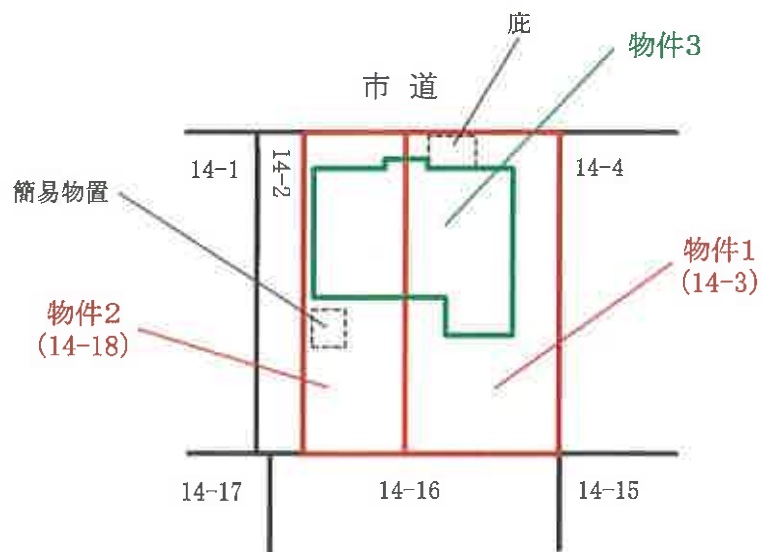


位置図
焼津市役所白図
1/15, 000



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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

建物配置図



間取図

[物件3]



<2階>

