

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）
4～6	3,850,000 3,080,000	一括	770,000	275,796	60,438
4	1,110,000				
5	170,000				
6	2,570,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 焼津市石津港町 |
| | 地 番 | 22 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.44 平方メートル |
| 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 |
| 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 |

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4～6】

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4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 焼津市石津港町 |
| | 地 番 | 22 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.44 平方メートル |
| 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 |
| 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 |

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4・5・6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

- | | | |
|---|-------|--|
| 4 | 所 在 | 焼津市石津港町 |
| | 地 番 | 22 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 265.44 平方メートル |
| 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 |
| 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 |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 本物件は、北側で市道石津浜公会堂南線に、西側で市道焼津東縦断線にそれぞれ接する。
- 2 北西、西、北側各隣地（登記簿の記載は順に下表のとおり）の現況はいずれも道路である。

地番	地目	地積	所有者
2 7	公衆用道路	1 8 2 3 m ²	焼津市
3 3	公衆用道路	5 0 6 5 m ²	建設省
5 8	公衆用道路	6 3 1 m ²	焼津市

- 3 所有者代表者によれば、台風時に床の上まで水が浸入してきたことがあるとのことである。
- 4 その他本物件の概要については所有者代表者の陳述を参照されたい。
- 5 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 (所有者代表者)	1 本件建物は、主に所有者株式会社電化の落合の店舗として利用されていましたが、同社は令和6年11月に閉業しました。現在は、空室の状態ですが、同社の動産が内部に残っています。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 台風の被害に遭った際、床から10センチから15センチメートルくらいまで、水に浸かりました。 3 本件建物はオール電化です。 4 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) 9:17-9:35	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書及び公図交付申請 (窓口)
令和8年4月28日 (火) 8:23-8:37	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	所有者代表者宛て通知書郵送
令和8年5月15日 (金) 8:48-8:56	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) 13:00-13:30 13:58-14:10	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 所有者代表者と面談 <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。

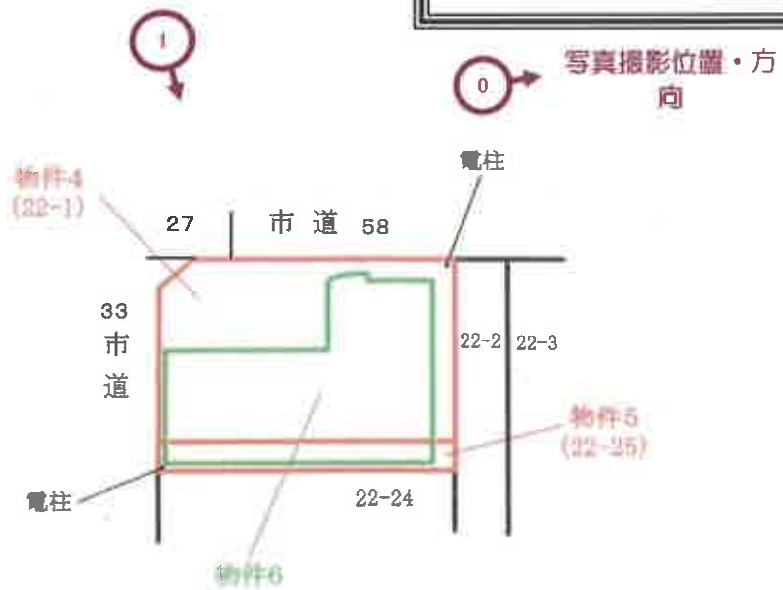
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

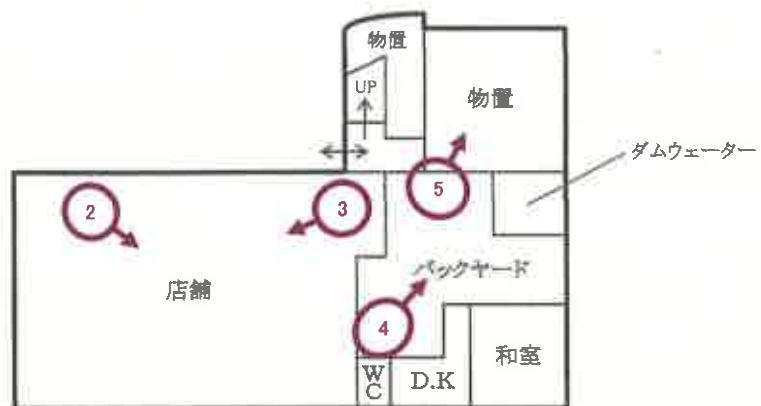
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図（概略）

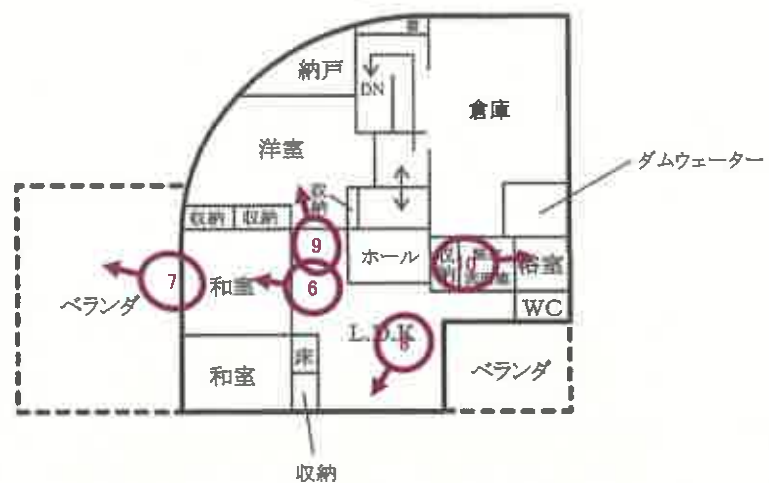


間取図（物件6）

<1階>



<2階>



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



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 4～6)

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	1 4 番 3	
	地 目	宅地	
	地 積	2 0 0 . 7 6 平方メートル	
	所有者	A	
2	所 在	焼津市石津中町	
	地 番	1 4 番 1 8	
	地 目	宅地	
	地 積	1 3 2 . 3 0 平方メートル	
	所有者	A	
3	所 在	焼津市石津中町 1 4 番地 3、1 4 番地 1 8	
	家屋 番号	1 4 番 3	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階 1 2 2 . 2 7 平方メートル 2 階 5 5 . 0 5 平方メートル	
	共有者	A 持分 1 0 0 分の 8 7	
	共有者	B 持分 1 0 0 分の 1 3	
4	所 在	焼津市石津港町	
	地 番	2 2 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, 8 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件4（土地）	金 1, 1 1 0, 0 0 0 円
物件5（土地）	金 1 7 0, 0 0 0 円
物件6（建物）	金 2, 5 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件4～6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4、5の土地の内訳価格は物件6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6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
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件4、5は一体画地を形成し、地上に物件6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4、5）

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	一般住宅を主に、日用品店舗、事業所、公園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	306.20 m ² (物件4、5の合計) ほぼ長方形 間口約15m、奥行約20m 平坦地 道路と等高に接面する角地 —
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約12mの舗装市道（建築基準法上の道路） 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6の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし その他・・・電柱（2本）	
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	・焼津市防災地図における「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。 ・以前台風時に床から10cm～15cm程度浸水したとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件 6）

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 11 年 2 月新築 経 過 年 数：約 27 年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄骨造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 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、コンクリート等 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：店舗兼居宅兼倉庫 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	建物所有者が内部に動産を残置した状態で、店舗兼居宅兼倉庫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	・以前台風時に床から 10cm～15cm 程度浸水したとのことである。

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件は築年数が古く、長期安定的な収益獲得が困難であり、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4、5（土地）

物件4、5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
4	23,500	0.90	265.44	0.90	5,050,000
5	23,500	0.90	40.76	0.90	780,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 焼津-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,300 \text{ 円/㎡} \times 98.8/100 \times 100/104 \times 100/90 \div 23,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件に劣る。

イ 個 別 格 差：角地、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6（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
6	176,000	332.78	0.05	2,930,000

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
4	5,050,000	0.50	法定地上権	2,530,000
5	780,000	0.50	法定地上権	390,000
			(小計)	(2,920,000)

イ 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
4	5,050,000	－ 2,530,000		0.80	0.55	1,110,000
5	780,000	－ 390,000		0.80	0.55	170,000
6	2,930,000	＋ 2,920,000	－	0.80	0.55	2,570,000
一 括 価 格 (合 計)						3,850,000

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 地価公示地価格 (焼津-8)

所 在：焼津市石津港町19番14外

価 格：22,300円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：164㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：南側 6m 市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地域の概要：低層一般住宅を主に倉庫等も見られる住宅地域

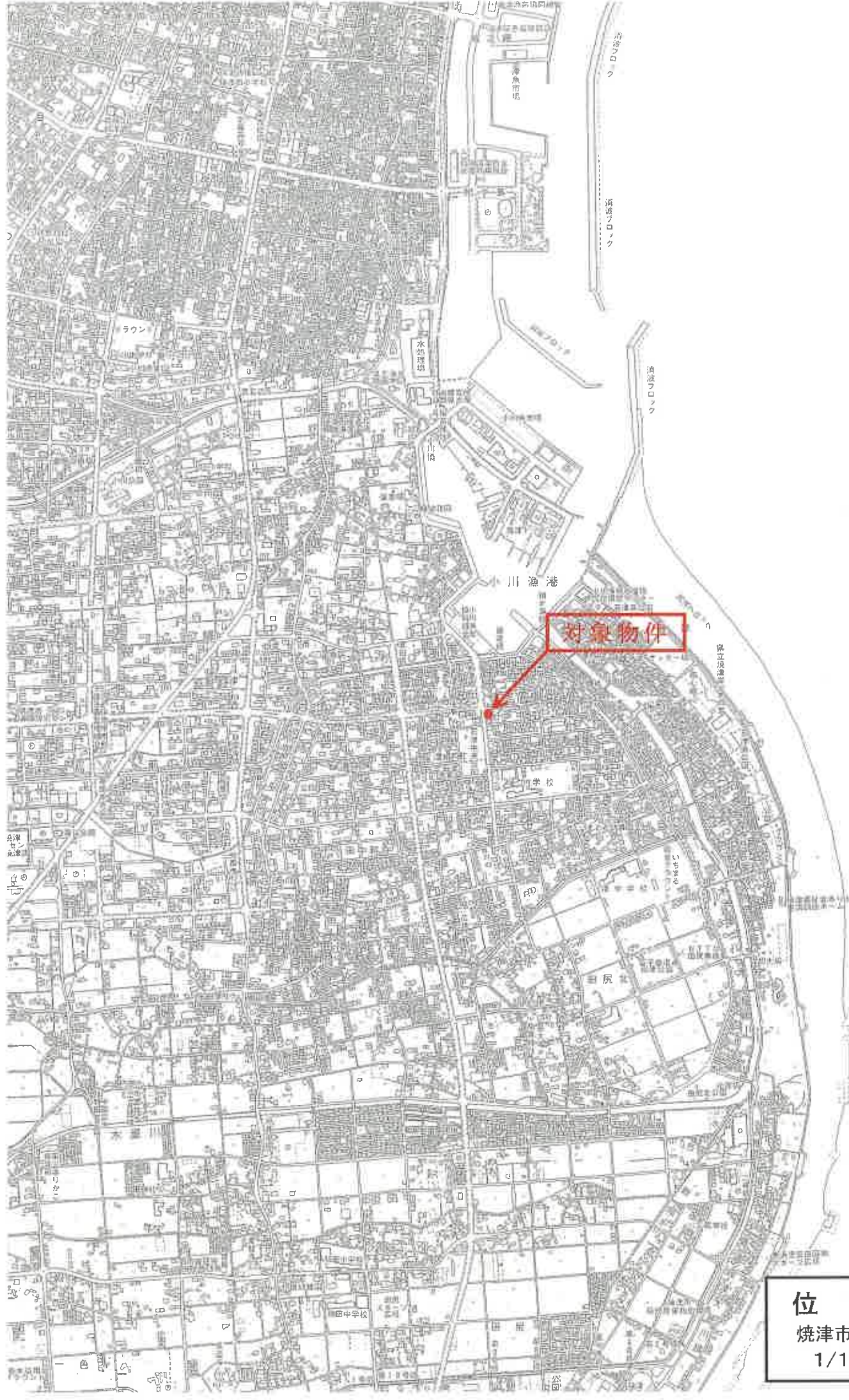
第7 附属資料

1 位置図

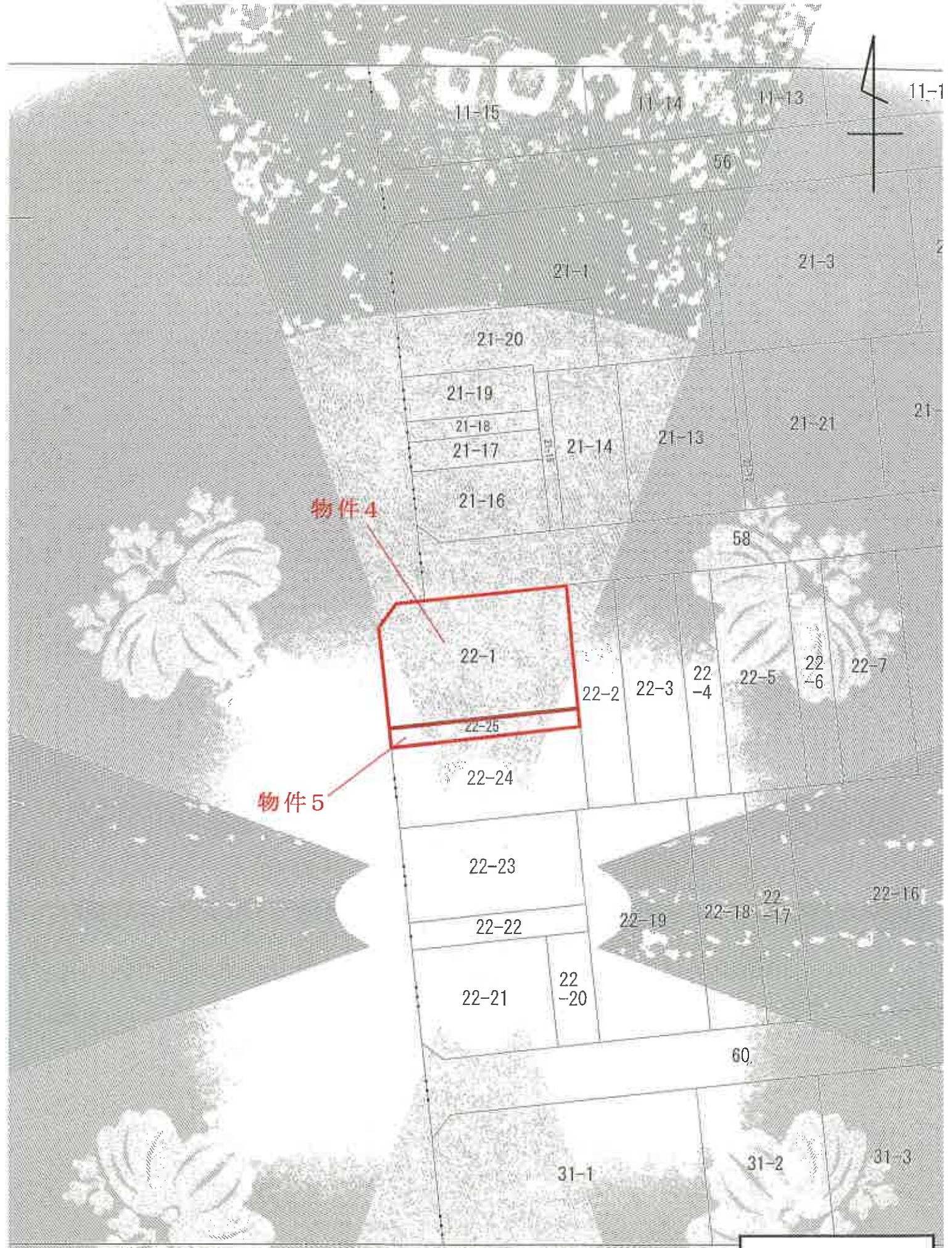
2 公図写

3 建物配置図

4 間取図



位置図
焼津市役所白図
1/15,000



は、土地の区画を明確にした不動産登記法改正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。

公 図 写

1 / 500

建物配置図



間取函

〔物件6〕

