

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 山 田 萌 里

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 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	6,460,000 5,168,000	一括	1,292,000	62,490	0
1	220,000				
2	3,930,000				
3	2,310,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市保福島字宮島
 地 番 1054 番 3
 地 目 宅地
 地 積 15.00 平方メートル

- 2 所 在 焼津市保福島字宮島
 地 番 1055 番
 地 目 宅地
 地 積 267.76 平方メートル

- 3 所 在 焼津市保福島字宮島 1055 番地
 家屋 番号 1055 番
 種 類 居宅 治療所
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 99.37 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 床 面 積 1 階 約 111 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月17日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

1 不動産の表示

【物件番号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 焼津市保福島字宮島
 地 番 1054番3
 地 目 宅地
 地 積 15.00平方メートル

- 2 所 在 焼津市保福島字宮島
 地 番 1055番
 地 目 宅地
 地 積 267.76平方メートル

- 3 所 在 焼津市保福島字宮島 1055番地
 家屋 番号 1055番
 種 類 居宅 治療所
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 99.37平方メートル
 2階 49.68平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 床 面 積 1階 約111平方メートル
 2階 49.68平方メートル

令和8年（ケ）第12号

令和8年6月9日受理
令和8年7月21日提出

現況調査報告書

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 | 焼津市保福島字宮島 |
| | 地 番 | 1054番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市保福島字宮島 |
| | 地 番 | 1055番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 267.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市保福島字宮島 1055番地 |
| | 家屋 番号 | 1055番 |
| | 種 類 | 居宅 治療所 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.37平方メートル
2階 49.68平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県焼津市保福島1055番地		
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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 概ね建物配置図 (概略) のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している ☐ 「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	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		
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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 約 111 m ² 、2階: 49.68 m ²		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が内部に動産を残置した状態で、本建物を居宅 (空室) 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	1 未登記増築部分 (物置) が存する (建物配置図 (概略) 及び間取図参照) 2 平成9年3月8日建築 (登記簿の記載)、その約半年後増築 (所有者の陳述)		
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、東側で市道保福島大島新田線に接する。
- 2 東側隣地（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
1054-2	田	65㎡	共栄不動産株式会社

- 3 1階LDKに床のたわみが認められる。
- 4 内壁の陥没箇所及びクロスの損傷箇所が散見される（写真10, 11, 12）。
- 5 建物南側スペースには草木が生い茂っており、奥までの見通しが利かない（写真2）。
- 6 本件土地は、市街化調整区域にあり、都市計画法による許可（診療所併用住宅）を受けて建物が建築されている。用途変更の可否等詳細については、評価書を参照されたい。
- 7 その他本物件の概要については、所有者の陳述を参照されたい。
- 8 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
■所有者	1 本件建物には、5～6年前まで私が居住していましたが、現在は空き家となっています。かつて私は個人でマッサージ業を営んでおり、1階東側リビングを診療所として利用していましたが、10年以上前に閉業しており、それ以降は専ら居宅として使用してきました。本件建物を第三者に賃貸等している事実はありません。 2 1階LDKに床がたわむ箇所があります。 3 半年くらいネコを1匹飼っていたことがあり、壁に傷があります。 4 敷地内に、井戸や祠、電柱といった類いのものはありません。 5 1階西側にある物置は、本建物を建てた半年後くらいに増築しました。 6 2階南東側洋室の壁に開いている丸い穴は、時計をはめ込んで取り外した跡です。 7 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6月9日 (火) : - :	当庁執行官室	間取図交付申請 (郵送) 焼津市役所
令和8年6月15日 (月) 10:45-11:00	静岡地方法務局藤枝支局	登記事項証明書交付申請 (窓口)
令和8年6月15日 (月) 12:05-12:25	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影 (外観)
令和8年6月22日 (月) 8:30-8:40	焼津市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和8年6月24日 (水) : - :	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和8年7月6日 (月) 16:00-16:35	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)

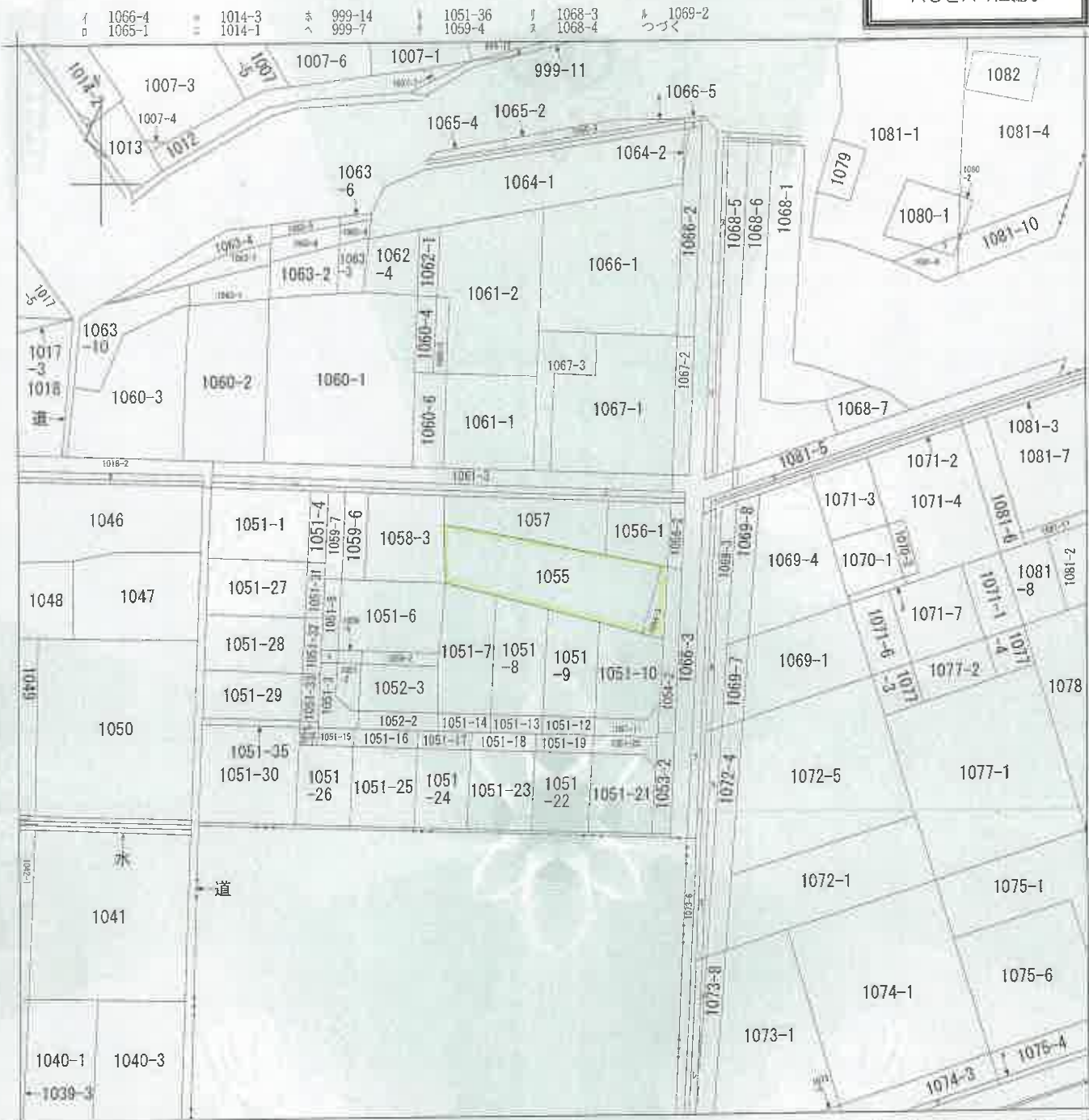
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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。



請 求 部 分	所 在				焼津市保福島字宮島		地 番	1055番			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 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。
(静岡地方税務局藤枝支局管轄)

令和7年8月12日

東京法務局新宿出張所
登記官

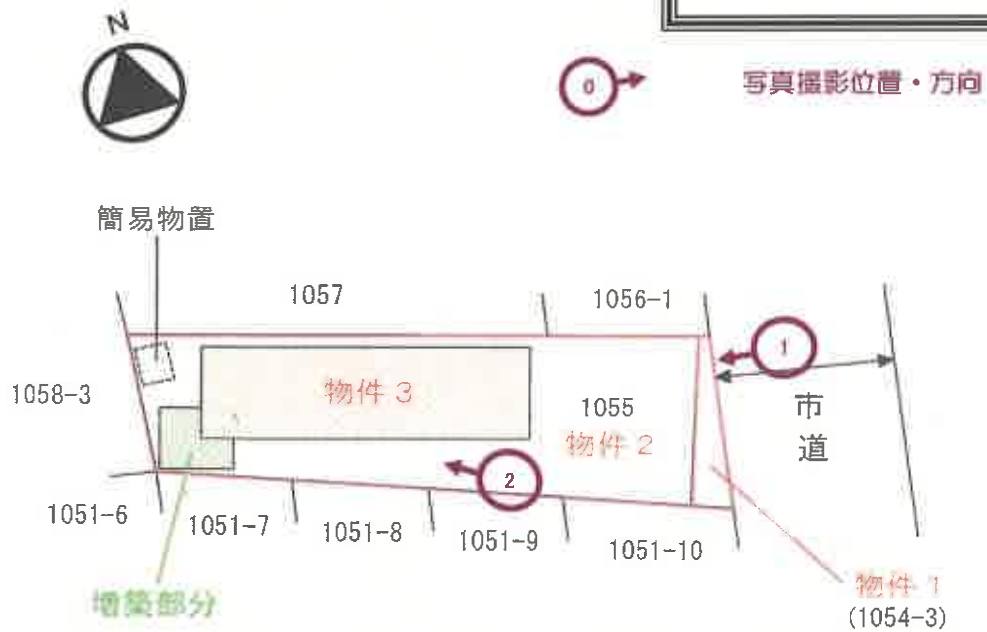
地図整理番号：M57407

(1/2)

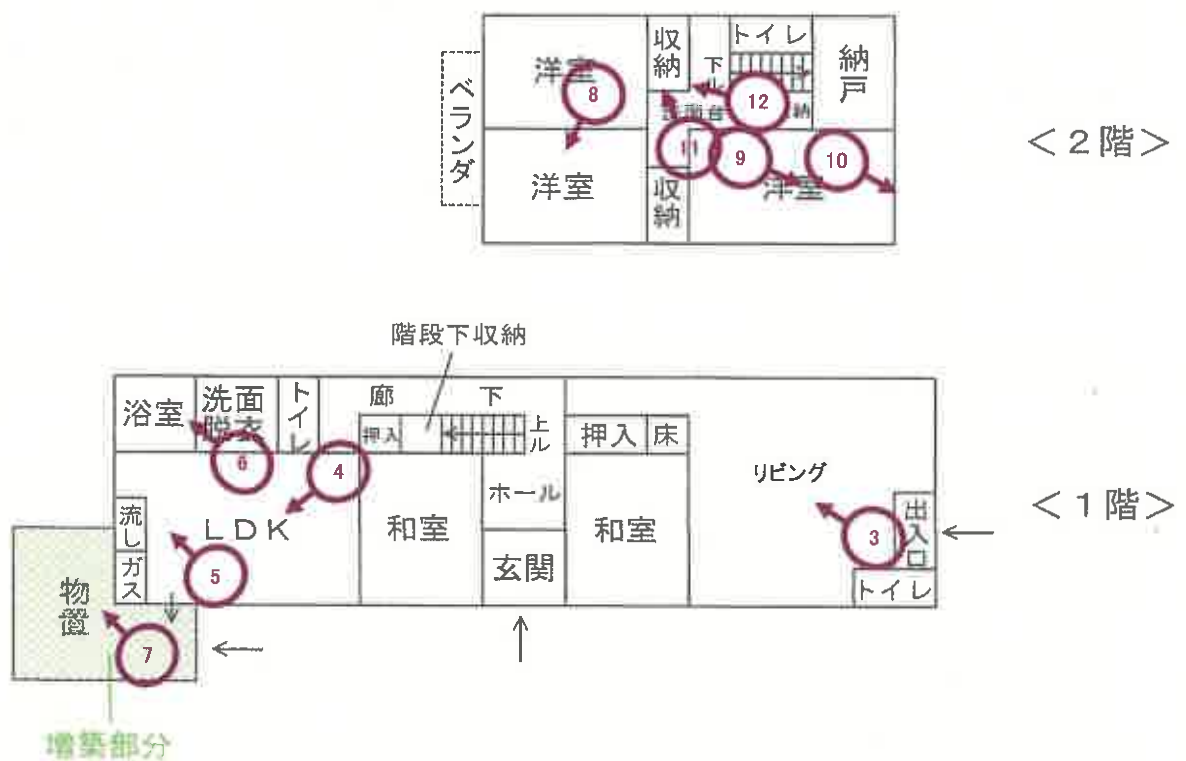
(6 枚目)



建物配置図（概略）



間取図（物件3）



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



令和 8 年（ケ）第 12 号
令和 8 年 7 月 6 日 現地調査
令和 8 年 7 月 21 日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 焼津市保福島字宮島 |
| | 地 番 | 1054番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市保福島字宮島 |
| | 地 番 | 1055番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 267.76平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市保福島字宮島 1055番地 |
| | 家屋 番号 | 1055番 |
| | 種 類 | 居宅 治療所 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.37平方メートル
2階 49.68平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 3, 9 3 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2, 3 1 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	特記事項参照
特 記 事 項		
・ 物件1、2の土地は現況一体一画地を形成し、物件1の土地の上に物件3の建物が存する。 ・ 物件3建物の登記の種類は居宅・診療所であるが、現況は居宅である。 また、物件3の建物には、後記記載の増築部分が存在する。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「西焼津」駅の北西方・直線距離約 500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	焼津市総合体育館近くの幹線市道沿いに、一般住宅を主に店舗等が見られるが、市街化調整区域のため周囲には農地、駐車場棟が介在する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% なし 特記事項参照
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	282.76 m ² (物件 1、2 計) ほぼ長方形 間口約 10m、奥行約 32m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約 10m 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の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込み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どうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・建物再建築について 本件土地は既存宅地、線引き前宅地のいずれにも該当せず、都市計画法（34条、43条）による許可（診療所併用住宅）を受けた土地である。 許可番号　：第2－32号 許可年月日：平成8年10月28日 市の担当部署の聴取によれば、原則として用途変更は不可であるが、競売に係る用途変更は可能であるとのこと。 但し、実際に本物件に居住すること、また、業者が落札した場合については、1年以内に実際に本物件に居住する人に売却することが要件となるとのことであったが、詳細については、市の担当部署に問い合わせ願いたい。 ・本件土地上に簡易物置が存在する。（建物配置図参照）
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物（増築部分あり）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成9年3月 経 過 年 数：約29年 経済的残存耐用年数：少ない。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート 外 壁：金属系サイディング 内 壁：クロス、じゅらく、合板等 天 井：クロス、化粧ボード、石膏ボード等 床 ：畳、フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	西側に約 12 m ² の増築部分が存在し、現況延べ床面積は1階約 111 m ² ＋2階 49.68 m ² 、計約 160 m ² なお、増築の時期は、本件建物の新築の約半年後とのこと。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	中位下
保 守 管 理 の 状 態	5～6年空き家の状態であり劣る。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が建物内部に動産を残置した状態で、住居（空き家）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	・ 1階LDKに床のたわみが認められ、内壁の陥没箇所及びクロスの損傷個所が散見される。 ・ 建物南側のスペースには草木が生い茂っており、奥までの見通しが利かなかった。

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、対象物件が現況居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、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	57,700	0.95	15.00	0.9	740,000
2	57,700	0.95	267.76	0.9	13,210,000

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）－12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$41,000 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/102 \times 100/70 \approx 57,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件（幅員）、交通接近条件（駅）、環境条件（用途の多様性）等に劣る。

イ 個 別 格 差：画地条件（間口・奥行の関係）等を考慮して査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件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	約 160	0.05	1,260,000

ウ 現価率：観察減価法により、経過年数、市場性等を勘案のうえ、5%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	740,000	0.3	法定地上権	220,000
2	13,210,000	0.3	法定地上権	3,960,000

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	740,000	－ 220,000		0.85	0.5	220,000
2	13,210,000	－ 3,960,000		0.85	0.5	3,930,000
3	1,260,000	＋ 4,180,000	－	0.85	0.5	2,310,000
一 括 価 格 (合 計)						6,460,000

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、建物の保守管理の状態及び公法上の規制等を考慮のうえ、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) - 1 2)

所 在 : 焼津市保福島字四丁目447番2

価 格 : 41,000円/㎡

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 230㎡

供給処理施設 : 水道・ガス

接 面 街 路 : 東側4.5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅と農家住宅等が見られる周辺に農地が多い
住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

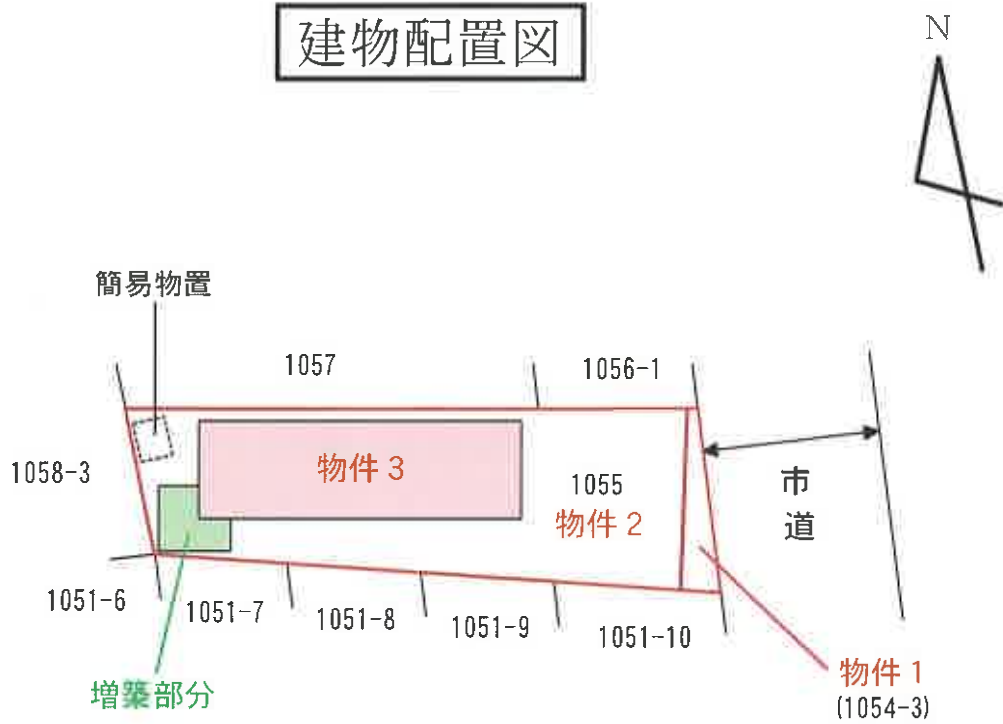
以 上



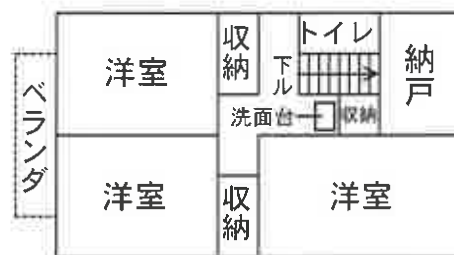
対象不動産

位置図
(焼津市役所白図)
1/15,000

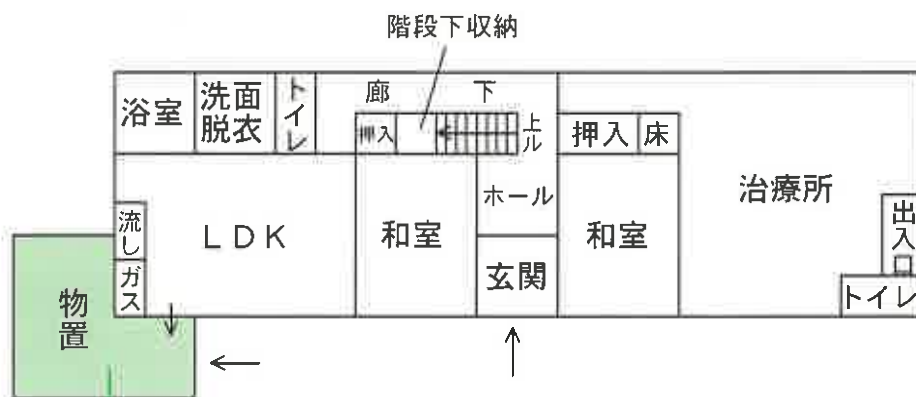
建物配置図



間取図



< 2 階 >



< 1 階 >