

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 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 4	3, 970, 000 3, 176, 000	一括	794, 000	23, 204	7, 811
2	2, 740, 000				
4	1, 230, 000				

物 件 目 録

2	所 在	静岡市清水区下野西
	地 番	1 5 7 番 6
	地 目	宅地
	地 積	89.55 平方メートル
4	所 在	静岡市清水区下野西 1 5 7 番地 6
	家屋 番号	1 5 7 番 6
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 31.59 平方メートル 2 階 22.68 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 20 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 2、4】

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 2、4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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

2	所 在	静岡市清水区下野西
	地 番	1 5 7 番 6
	地 目	宅地
	地 積	8 9 . 5 5 平方メートル
4	所 在	静岡市清水区下野西 1 5 7 番地 6
	家屋 番号	1 5 7 番 6
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 3 1 . 5 9 平方メートル 2 階 2 2 . 6 8 平方メートル

令和 8 年(ケ)第 22 号
令和 8 年 6 月 5 日受理
令和 8 年 7 月 14 日提出

現況調査報告書

(物件番号 2, 4)

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区下野西 |
| | 地 番 | 1 5 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.9. 55 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区下野西 1 5 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 5 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 31. 59 平方メートル
2 階 22. 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	静岡市清水区下野西5番37号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 ☐ 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4		
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 ☐ 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 支部 平成 年（ ）第 号 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物配置図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(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

■ 道路について

本件土地北東側において幅員約5.8メートルの舗装市道「下野西2号線」に接道している。

■ 本件土地について

物件4の建物の敷地として使用されている。

本件土地には、プレハブ倉庫及び下屋が存する。

プレハブは、土地との接地面においてコンクリート等による強度の基礎がないため、建物とは認定しない。

■ 本件建物について

雨漏り等はないが築後、相当期間経過しているため、汚損等が散見される。

本件建物は、主に所有者の弟が使用しているとのことだが、本件建物においてトイレ及び風呂が使用されておらず（弟はトイレ及び風呂は隣地に存する別途所有者宅で済ませているとのこと）、また、所有者は、同人の弟から家賃等も受け取っていないこと等を鑑み、本件建物の占有については、所有者とし、所有者の弟は所有者の占有補助者と認定した。

■ 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

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 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本件建物は、ガス設備が設置されていません。本件建物の風呂及びトイレは、使用していません。2階の部屋は、弟が使用していますが、トイレ、風呂については、本件建物の隣にある私の家のトイレ、風呂を使用しています。 3 弟からは、家賃等も受け取っていません。 4 本件土地には、プレハブがあり、倉庫として使用しています。同プレハブは、コンクリート等による基礎がないため、動かそうと思えば動かします。

(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)

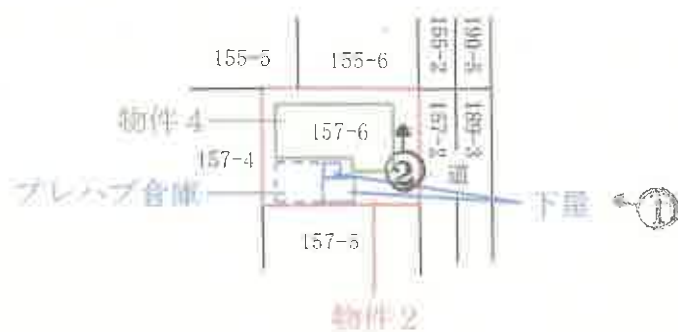
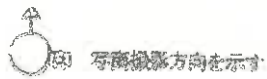
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月5日（金）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 清水区役所
8年6月16日（火） 11：25－11：35	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
8年6月19日（金） 9：15－9：20	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
8年6月23日（火）	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 書面による回答なし
8年7月7日（火） 14：50－15：05	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、所有者と面談

(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、技術者に解錠させ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。
- ☐

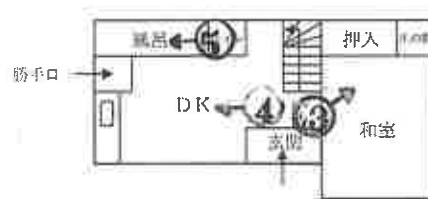
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



建物配置図



2階



1階

間取図
(物件4)

写真 1



物件 2
写真 2



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



令和 8 年 (ケ) 第 22 号
令和 8 年 7 月 7 日 現地調査
令和 8 年 7 月 15 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 2、物件 4)

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

1	所 在	静岡市清水区下野西
	地 番	1 5 5 番 6
	地 目	田
	地 積	1 4 3 平方メートル
2	所 在	静岡市清水区下野西
	地 番	1 5 7 番 6
	地 目	宅地
	地 積	8 9 . 5 5 平方メートル
3	所 在	静岡市清水区下野西 1 5 5 番地 6
	家屋 番号	1 5 5 番 6
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 7 2 . 0 4 平方メートル 2 階 4 1 . 3 1 平方メートル
4	所 在	静岡市清水区下野西 1 5 7 番地 6
	家屋 番号	1 5 7 番 6
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 3 1 . 5 9 平方メートル 2 階 2 2 . 6 8 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3, 9 7 0, 0 0 0	円
内 訳 価 格			
物件 2 (土地)	金	2, 7 4 0, 0 0 0	円
物件 4 (建物)	金	1, 2 3 0, 0 0 0	円

- 1 一括価格は、物件 2、4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 2 の土地の内訳価格は物件 4 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 4 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 5 8 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
2	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件 2 の土地の上に物件 4 の建物が存する。		

※ 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2）

位置・交通	J R 東海道本線「清水」駅の北西方・直線距離約 2.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか駐車場やアパートも混在する、山原街道背後の、比較的買い物利便性が良好な住宅地域。	
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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 無 高度地区 最高限2種(16m) ※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	89.55 m ² 長方形 間口約 8m、奥行約 11m 概ね平坦地 路面とほぼ等高～約 0.4m高い中間画地 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約 5.8m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4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・・・プレハブ倉庫、下屋が存する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり※特記事項参照 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どうか不明な場合をいう。	
特記事項	洪水の浸水想定区域内にある。ただし所有者へのヒアリングによれば、過去に浸水実績はないとのことである。 都市ガスは北東側接面市道に施設管が埋設されているが、本物件への引き込み管はない。 敷地内に存するプレハブ倉庫は基礎がなく、動産と判断した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和47年3月 経 過 年 数：約54年 経済的残存耐用年数：ほぼ了している
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦等 外 壁：モルタル、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：繊維壁等 天 井：吸音テックス、敷目板等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：特になし
床 面 積 （現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 1階：31.59㎡、2階：22.68㎡、延：54.27㎡
現況用途等	現況用途：一般住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る 建築後50年以上経過しており各所に経年劣化の跡がみられるほか、ガス設備が設置されておらず、風呂部分は物置状態となっているなど、保守、管理の状態が劣っている。
建物の利用状況	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	特になし。

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2（土地）

物件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
2	85,600	1.00	89.55	0.85	6,520,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 清水（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 89,300 & \text{円/㎡} \times & 99.7/100 & \times & 100/103 & \times & 100/101 & \asymp & 85,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：基準地の画地条件を考慮した。

◇地 域 格 差：街路条件（幅員）、交通接近条件（諸施設）、環境条件（居住環境）等を考慮した。

イ 個 別 格 差：特になし

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 4（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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ = エ
4	157,000	54.27	0.01	90,000

ウ 現価率：本件建物は、建築当初から既に約 54 年を経過しており、ほぼ経済的残存耐用年数は了しているため、市場性を勘案のうえ、現価率を 1%と判断した。

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
2	6,520,000	0.3	法定地上権	1,960,000

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
2	6,520,000	－ 1,960,000	—	—	0.60	2,740,000
4	90,000	＋ 1,960,000	—	—	0.60	1,230,000
一 括 価 格 (合 計)						3,970,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 地価調査基準地価格 (清水(県) ー 3)

所 在：静岡市清水区下野中 258 番 7「下野中 18ー1」

価 格：89,300円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側 4m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 150%）高度地区

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

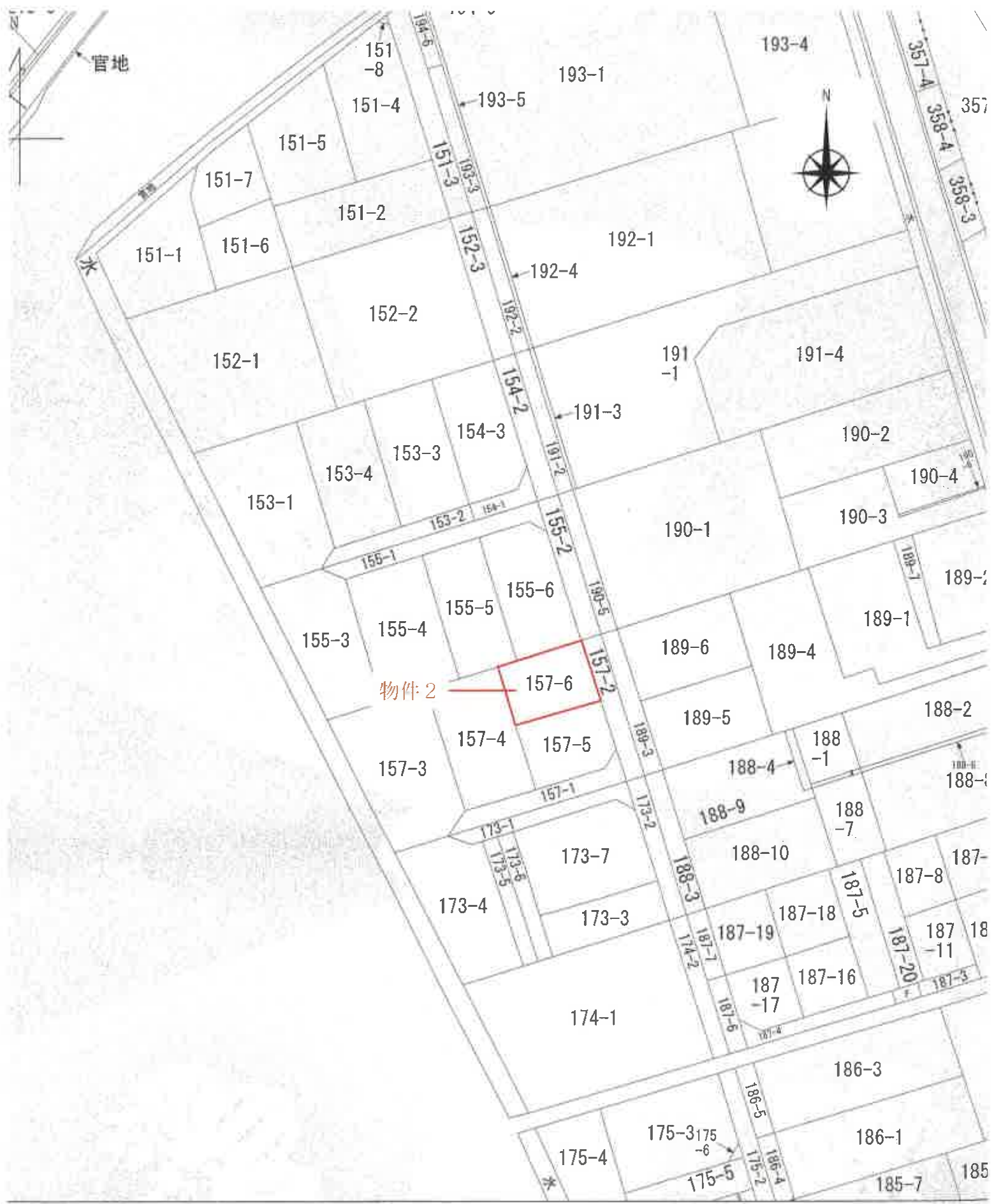
4 間取図

以 上



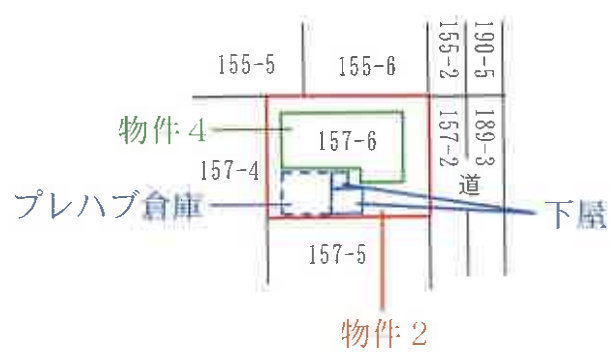
対象不動産

位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000

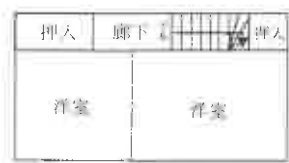


この図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

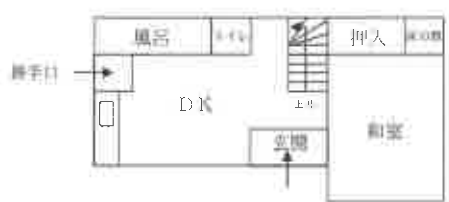
公 図 写
1 / 6 0 0



建物配置図



2階



1階

間取図
(物件4)