

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 1 0 月 2 6 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

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 1 1 月 2 4 日 午前 8 時 3 0 分から<br>令和 8 年 1 2 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで                                                        |
| 開札期日                                                                                                                   | 日 時 令和 8 年 1 2 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 静岡地方裁判所売却場                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                                                                             | 日 時 令和 9 年 1 月 5 日 午前 9 時 5 0 分<br>場 所 静岡地方裁判所民事部                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                           | 令和 8 年 1 2 月 9 日 午後 1 時 0 0 分から<br>令和 8 年 1 2 月 9 日 午後 3 時 0 0 分まで                                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>則 3 3 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 1 0 月 2 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 1, 580, 000<br>1, 264, 000 | 一括       | 316, 000   | 41, 682  | 10, 276  |
| 1    | 1, 220, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 360, 000                   |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 焼津市本町六丁目

地 番 6 7 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 2. 8 2 平方メートル

共有者 B 持分 1 0 分の 1

共有者 C 持分 2 0 分の 1

共有者 D 持分 2 0 分の 1

共有者 E 持分 5 分の 1

共有者 F 持分 5 分の 1

共有者 G 持分 5 分の 1

共有者 H 持分 2 0 分の 1

共有者 I 持分 2 0 分の 1

共有者 J 持分 2 0 分の 1

共有者 K 持分 2 0 分の 1

2 所 在 焼津市本町六丁目 6 7 8 番地 1

家屋 番号 6 7 8 番 1

種 類 居宅 店舗

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 7. 5 7 平方メートル

2 階 9 2. 1 2 平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 4 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 住 田 竜 也

---

---

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】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 焼津市本町六丁目  
地 番 678番1  
地 目 宅地  
地 積 132.82平方メートル

共有者 B 持分10分の1  
共有者 C 持分20分の1  
共有者 D 持分20分の1  
共有者 E 持分5分の1  
共有者 F 持分5分の1  
共有者 G 持分5分の1  
共有者 H 持分20分の1  
共有者 I 持分20分の1  
共有者 J 持分20分の1  
共有者 K 持分20分の1

2 所 在 焼津市本町六丁目678番地1

家屋 番号 678番1

種 類 居宅 店舗

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 87.57平方メートル  
2階 92.12平方メートル

所有者 A

令和 8年(ケ)第 5号  
令和 8年 5月12日受理  
令和 8年 7月 2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 焼津市本町六丁目
- 地 番 6 7 8 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 1 3 2 . 8 2 平方メートル
- 共有者 B 持分 1 0 分の 1
- 共有者 C 持分 2 0 分の 1
- 共有者 D 持分 2 0 分の 1
- 共有者 E 持分 5 分の 1
- 共有者 F 持分 5 分の 1
- 共有者 G 持分 5 分の 1
- 共有者 H 持分 2 0 分の 1
- 共有者 I 持分 2 0 分の 1
- 共有者 J 持分 2 0 分の 1
- 共有者 K 持分 2 0 分の 1
- 2 所 在 焼津市本町六丁目 6 7 8 番地 1
- 家屋 番号 6 7 8 番 1
- 種 類 居宅 店舗
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 8 7 . 5 7 平方メートル
- 2 階 9 2 . 1 2 平方メートル
- 所有者 A

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 住居表示           | 静岡県焼津市本町6丁目11番18号                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                        |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 A<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                      |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                             |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B<br>上記の者が本建物を居宅及び物置として動産物を残置したまま占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                      |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所     支部   平成    年（    ）第    号<br>保管開始日   平成    年    月    日         }                                                                                                |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 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

| 占有者及び占有権原 (物件1関係)                      |     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|----------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                   |     | ■全部 □                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 占有者                                    |     | ■債務者A □                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 占有状況                                   |     | ■敷地 □駐車場 □<br>□居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| ■関係人(■A(占有者)及びC(土地共有者))の陳述/□提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 占有権原                                   |     | □賃借権 ■使用借権 □                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                 |     | 平成6年11月16日                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 最初の                                    | 契約日 | 平成6年11月16日                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 契約等                                    | 期間  | 平成6年11月16日から □ 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 更新の種類別                                 |     | □合意更新 □自動更新 □法定更新                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 現在の                                    | 期間  | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                    | 貸主  | ■所有者ら □その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 当事者                                    | 借主  | ■占有者A □その他の者 ( )                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 賃料・支払時期等                               |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br>□前払 ( 分 円)<br>□相殺 ( 分 円)                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 敷金・保証金                                 |     | □ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 特約等                                    |     | □譲渡・転貸を認める □                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                    |     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 執行官の意見                                 |     | ■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり<br>■本件土地上に存する本件建物(物件2)の建築時(平成6年)に土地所有者であったLは、本件建物所有者であるAの元妻であったCの祖母にあたる。その当時は、LとAは、縁戚関係にあり、土地使用にあたり、地代等の授受がなかったとのことである。また、Lの死後、Lの土地を相続した共有者らとの間にも地代等の授受がないことを考慮すると、占有権原は、上記のとおりとするのが相当であると思料する。<br>■上記占有開始時期は、物件2建物の登記(全部事項証明書)上の新築年月日を記載した。 |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係)                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                              |  |
| 占有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> 債務者 ■B                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(建物所有者)及びB、C(建物占有者等)の陳述／ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨                                                                                                                                                                                                                                         |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | 平成6年11月16日                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 最初の                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 契約日 | 平成6年11月16日                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 契約等                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 期間  | 平成6年11月16日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                                                              |  |
| 更新の種類別                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 契約等                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 貸主  | ■建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                                                 |  |
| 当事者                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 借主  | ■占有者B <input type="checkbox"/> その他の者( )                                                                                                                                                                                                   |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                              |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)                                                                                                                   |  |
| 特約等                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     | ■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                                                                     |  |
| <p>■本件建物所有者Aと占有者等であるB及びCの関係は、元妻の母親(B)及び元妻(C)である。AとCは、婚姻時は、本件建物で同居していたが、同人らの離婚後、Aは本件建物から引っ越しており、長年本件建物への出入りが無い。関係人らの供述によると、家賃等の授受は、当初から、現在に至るまで無いとのことである。元親族関係であったこと家賃の授受がないことを考慮し、占有権原は、上記のとおりとするのが相当であると思料する。なお、本件建物には、B及びCが最近まで住んでいたが、債権者から提出されている住民票によると、Bが世帯主である記載があること等を鑑み、本件建物占有者はBとし、Cは占有補助者とした。</p> |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |

(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

本件土地は、その西側において、幅員約5.5メートルの舗装市道に接道しており、その北側において幅員約4メートルの舗装市道に接道している。

■ 本件土地について

本件建物の敷地として使用されている。

■ 本件建物について

店舗部分は、現在、物置として使用されている。

洋菓子店を経営していた関係で建物内には、大型冷蔵庫が存する。

家族が不自然死している。

■ 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

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係)                                                  | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>■ A<br/>(建物所有者)</p> <p>■ B<br/>(土地共有者)</p> <p>■ C<br/>(土地共有者)</p> | <p>1 私は、本件建物所有者です。</p> <p>2 土地共有者であるCは、元妻であり、Bは元妻の母になります。</p> <p>3 私は、Cと離婚してからは、本件建物から引っ越しており、同建物に住んでいないので、建物内の状況は、私にはわかりません。</p> <p>4 建物を使用するにあたり、B及びCから家賃を受け取ったりはしていません。また、本件土地を使用するにあたり、地代等を土地共有者であるB及びC等に対し支払ってはいません。</p> <p>1 私は、本件土地共有者です。Cは、私の娘であり同じく土地共有者です。Aは、娘の元夫です。詳細は、娘に聞いてください。</p> <p>1 私は、本件土地共有者です。Bは、私の母であり同じく土地共有者です。</p> <p>2 本件建物には、私と母（B）が先月まで住んでいましたが、現在は、引っ越しました。したがって、現在は誰も住んでいません。建物内には、私たちの動産が残っています。</p> <p>3 建物所有者であるAは、私の元夫です。同人に対し、家賃を支払ったりはしていませんし、同人から地代を受け取ったりもしていません。</p> <p>4 土地共有者は、ほかにもいますが、連絡を取ったりしていないので、事情はわからないと思います。</p> <p>5 平成18年頃までは、洋菓子店を営んでいましたので、そのときに使用していた大型冷蔵庫等が建物内にあります。</p> <p>6 本件建物で、父が不自然死をしています。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

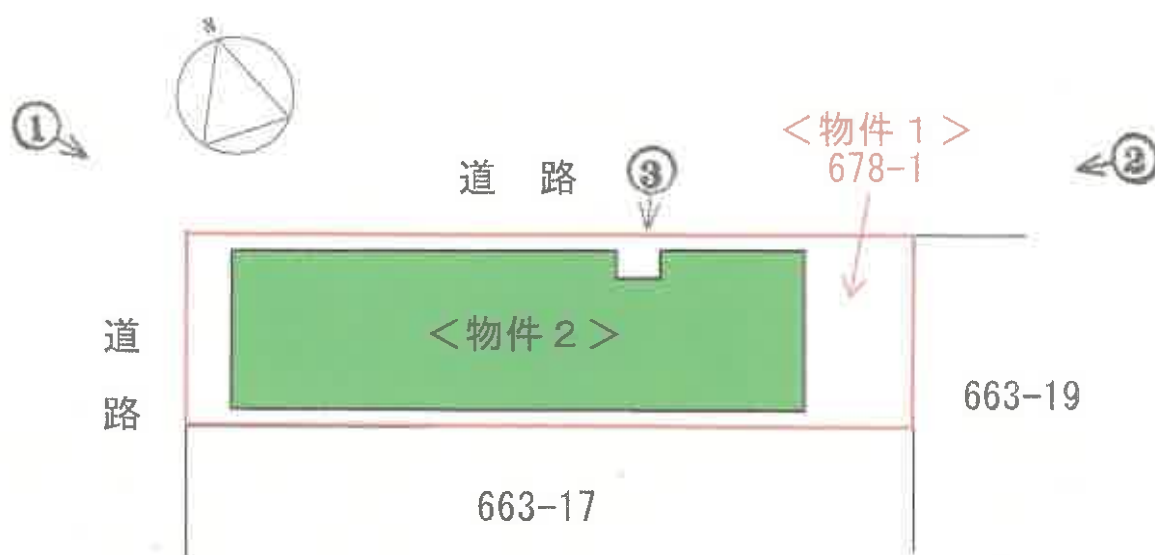
| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                                         |
| 8年5月12日（火）                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室        | 間取図交付請求（郵送）<br>焼津市役所                                                |
| 8年5月14日（木）<br>11：40－11：50                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 現地確認、外観写真撮影、占有関係調査                                                  |
| 8年5月15日（金）                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室        | 建物所有者A及び土地共有者B,Cに対し、占有関係照会書送付（郵送）返信用封筒添付<br>書面による回答あり               |
| 8年5月15日（金）<br>11：40－11：55                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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4日（木）<br>9：50－10：55                                                                                                                                                                                                                                                                             | 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、建物所有者A及び土地共有者B,Cと面談                     |
| 8年6月15日（月）                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室        | 土地共有者D,E,F,G,H,I,J,Kに対し、占有関係照会書送付（郵送）返信用封筒添付<br>書面による回答あり（ただし、Gを除く） |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                                                     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                                                                     |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



写真撮影方向を示す

# 建物配置図

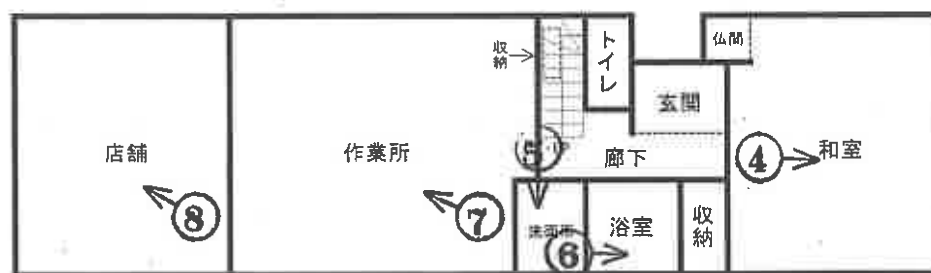


# 間取図

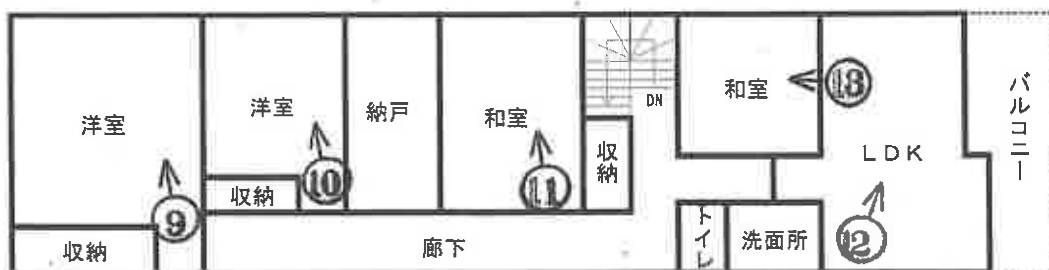
〈物件 2〉



1 階



2 階



( 9 枚目 )

写真 1

物件 2



物件 1

写真 2

物件 2



物件 1

写真 3

玄関



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



写真 7

建物内の状況



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



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 8 年 (ケ) 第 5 号  
令和 8 年 6 月 4 日 現地調査  
令和 8 年 7 月 2 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岡野 五郎

## 物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市本町六丁目
- 地 番 6 7 8 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 1 3 2 . 8 2 平方メートル
- 共有者 B 持分 1 0 分の 1  
共有者 C 持分 2 0 分の 1  
共有者 D 持分 2 0 分の 1  
共有者 E 持分 5 分の 1  
共有者 F 持分 5 分の 1  
共有者 G 持分 5 分の 1  
共有者 H 持分 2 0 分の 1  
共有者 I 持分 2 0 分の 1  
共有者 J 持分 2 0 分の 1  
共有者 K 持分 2 0 分の 1
- 2 所 在 焼津市本町六丁目 6 7 8 番地 1
- 家屋番号 6 7 8 番 1
- 種 類 居宅 店舗
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 8 7 . 5 7 平方メートル  
2 階 9 2 . 1 2 平方メートル
- 所有者 A

## 第1 評価額

| 一括価格            |                 |
|-----------------|-----------------|
| 金 1, 580, 000 円 |                 |
| 内訳価格            |                 |
| 物件1 (土地)        | 金 1, 220, 000 円 |
| 物件2 (建物)        | 金 360, 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                      |            |     |
| <p>・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。</p> |            |     |

※ 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                                                    | JR 東海道本線「焼津」駅の南方・直線距離約 1.3 km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                             |                                                                               |
| 付 近 の 状 況                                                    | 一般住宅、店舗が混在する住商混在地域。                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                               |
| 主な公法上の<br>規制等<br>(道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                 | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>200%<br>準防火地域<br>都市機能誘導区域、居住誘導区域                    |
| 画 地 の 状 況                                                    | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                       | 132.82 m <sup>2</sup><br>長方形<br>間口約 6m、奥行約 22m<br>平坦地<br>路面と等高に接面する角地<br>特になし |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                             | 西側幅員約 5.5mの舗装市道（建築基準法上の道路）<br>北側幅員約 4.0mの舗装市道（建築基準法上の道路）                                                                                                                                                                                                                 |                                                                               |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                             | 現況利用・・・物件2の建物敷地として利用されている。<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・なし                                                                                                                                                                                                                  |                                                                               |
| 供 給 処 理 施 設                                                  | 上 水 道 あり<br>ガス配管 あり<br>下 水 道 あり<br><br>(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                                                      | ・ 焼津市ハザードマップによると、津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域に該当する。                                                                                                                                                                                                                        |                                                                               |

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成6年11月16日<br>経 過 年 数：約32年<br>経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。                                                                                             |
| 仕 様                     | 構 造：木造2階建<br>屋 根：スレート<br>外 壁：ボード<br>内 壁：クロス等<br>天 井：クロス等<br>床：フローリング、畳等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>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、店舗<br>間 取 り：後添間取図参照<br><br>※特記事項参照                                                                                                                |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                        |
| 保 守 管 理 の<br>状 態        | やや劣る                                                                                                                                                      |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | 土地共有者Bが居宅及び物置として動産物を残置したまま利用している。<br><br>※ 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                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>かつて洋菓子店を経営していた関係で、店舗背後の作業所には大型冷蔵庫があり、店舗部分は現在物置として利用されている。※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</li> <li>家族が不自然死している。</li> </ul> |

## 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兼店舗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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 28,500               | 1.03            | 132.82          | 0.9       | 3,510,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 焼津-7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $24,400 \text{ 円/㎡} \times 97.6/100 \times 100/102 \times 100/82 \div 28,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地状況を考慮した。

◇地 域 格 差：街路条件（幅員）、環境条件（居住環境）等を考慮した。

イ 個 別 格 差：画地条件（角地）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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ= エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|--------------------------|
| 2        | 160,000             | 179.69             | 0.02     | 580,000                  |

ウ 現価率：経過年数、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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|------|----------------------------|
| 1        | 3,510,000         | 0.1           | 使用借権 | 350,000                    |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号      | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ<br>× エ × オ |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------|
| 1             | 3,510,000                        | － 350,000                             |                 | 0.7            | 0.55            | 1,220,000                          |
| 2             | 580,000                          | ＋ 350,000                             | —               | 0.7            | 0.55            | 360,000                            |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 1,580,000                          |

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、建物における不自然死、海岸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 地価調査価格 (焼津-7)

所 在：焼津市小川新町4丁目1901番5  
「小川新町4-2-17」

価 格：24,400 円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：251 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側4.0m市道

用途指定等：第一種住地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：住宅、アパート、店舗が混在する既成住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

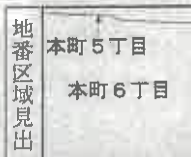
以 上

# 地理院地図

GSI Maps



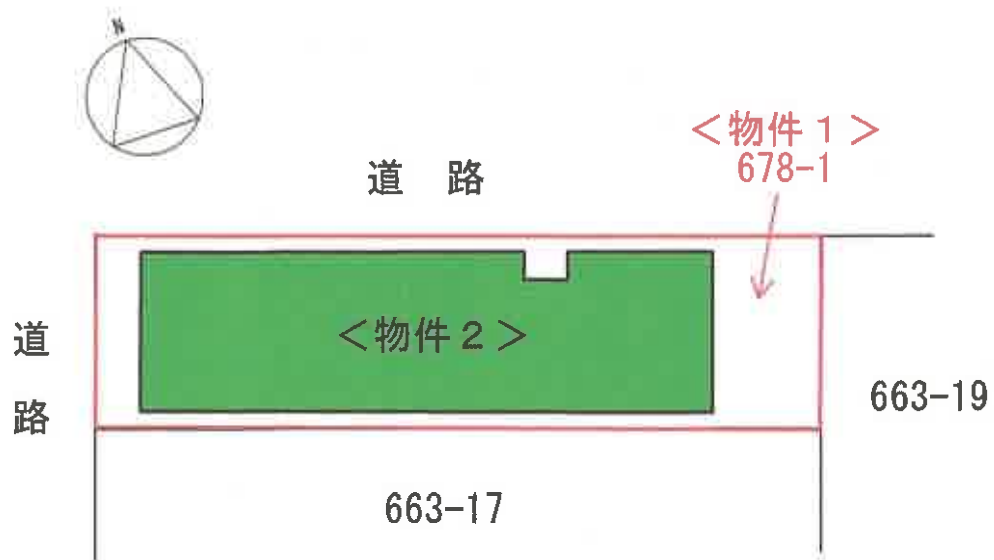
位置図  
国土地理院



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

公図写  
A3をA4に縮小

# 建物配置図



# 間 取 図

〈物件 2〉

1 階



2 階

