

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,020,000 816,000		204,000	16,398	0

物 件 目 録

1	所 在	牧之原市静波字慶林
	地 番	1 6 9 3 番 2 4
	地 目	宅地
	地 積	3 7 5 . 2 1 平方メートル

事件番号 令和8年（ヌ）第19号

ご 注 意

本件は、物件1の土地の売却であり、現況調査報告書及び評価書等記載の物件2の建物は売却対象ではありませんのでご注意ください。

入札の際には、再度、物件番号をご確認ください。

静岡地方裁判所民事部執行係

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 8 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加 藤 かおり

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 1 6 9 3 番 2 4）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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	牧之原市静波字慶林
	地 番	1 6 9 3 番 2 4
	地 目	宅地
	地 積	3 7 5 . 2 1 平方メートル

令和 8 年 (又) 第 1 9 号
令和 8 年 5 月 1 日 受理
令和 8 年 6 月 2 日 提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所
執行官 小 野 雅 章

(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 | 牧之原市静波字慶林 |
| | 地 番 | 1 6 9 3 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 5. 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牧之原市静波字慶林 1 6 9 3 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 3 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 1 5 平方メートル
2 階 2 8. 9 8 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	静岡県牧之原市静波 1 6 9 3 番地 2 4
土 地	物件 1
現 況 地 目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形 状	■公図のとおり □地積測量図のとおり（■備付なし） ■建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図（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 2
種 類 ， 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■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：1 階の現況床面積は約 8 2 m ² （約 1. 5 m ² 増築・未登記） 延床面積：約 1 1 0 m ² （主たる建物） ※築年月日不明 ※上記の増築部分は、別紙「土地建物位置関係図（概略）」、「間取図」の 青色線で囲った部分
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 上記の者及びその家族が本建物を居宅として使用し、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	■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 支部 平成 年（ ）第 号 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 ■土地建物位置関係図（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 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 2 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 本件土地は、北東側幅員約4.5mの舗装市道（市道静波54号線・建築基準法上の道路・地番1693-43及び地番1693-15の各土地は、牧之原市所有の公衆用道路）に接面している。
- 4 本件建物は、経年相応の劣化した状態である。本件建物の不具合箇所については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり、同箇所に不具合箇所が見受けられた。

以 上

(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
■ B (A (債務者) の息子)	1 本件土地建物の所有者はA (実母) です。本件建物には、Aとその娘 (次女) の2人が住んでいます。 2 本件土地には簡易物置が存在します。 3 本件建物内で猫1匹を飼育していますが、猫による引っ掻き傷等の損傷箇所はありません。 (令和8年5月21日電話聴取) 1 本件建物の不具合箇所として、同建物2階北側和室の天井部分には、約30年前からのシミ跡があります。その当時、天井裏にいた爬虫類 (蛇) の尿によるシミ跡だと思いますので、雨漏り跡ではありません。同建物2階階段の天井部分には、雨漏り跡があります。これは過去に大雨の時にできた雨漏り跡です。現在雨漏りはありません。同建物2階の窓ガラスの一部が損傷しています。その余は、破損損傷等の不具合箇所はありません。 2 本件建物にはソーラーパネルはなく、オール電化の住宅ではありません。ガスを使用しています。 3 本件建物1階の風呂部分を、リフォームによる増築をしました。 (令和8年5月25日聴取) 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(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
令和8年5月1日(金)	当庁	牧之原市役所に対し、間取図請求(郵券220円)
令和8年5月11日(月)	当庁	A(債務者)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和8年5月14日(木) 11:10-11:20	静岡地方法務局 (藤枝支局)	隣接地の登記事項証明書、地積測量図 写し各交付申請
令和8年5月15日(金) 13:00-13:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和8年5月21日(木) 16:20-16:30	当庁	Bから占有状況等につき聴取(電話)
令和8年5月25日(月) 1 13:00-13:25 2 13:30-13:40	1 物件所在地 2 牧之原市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価 人同行、Bから占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

(5枚目)

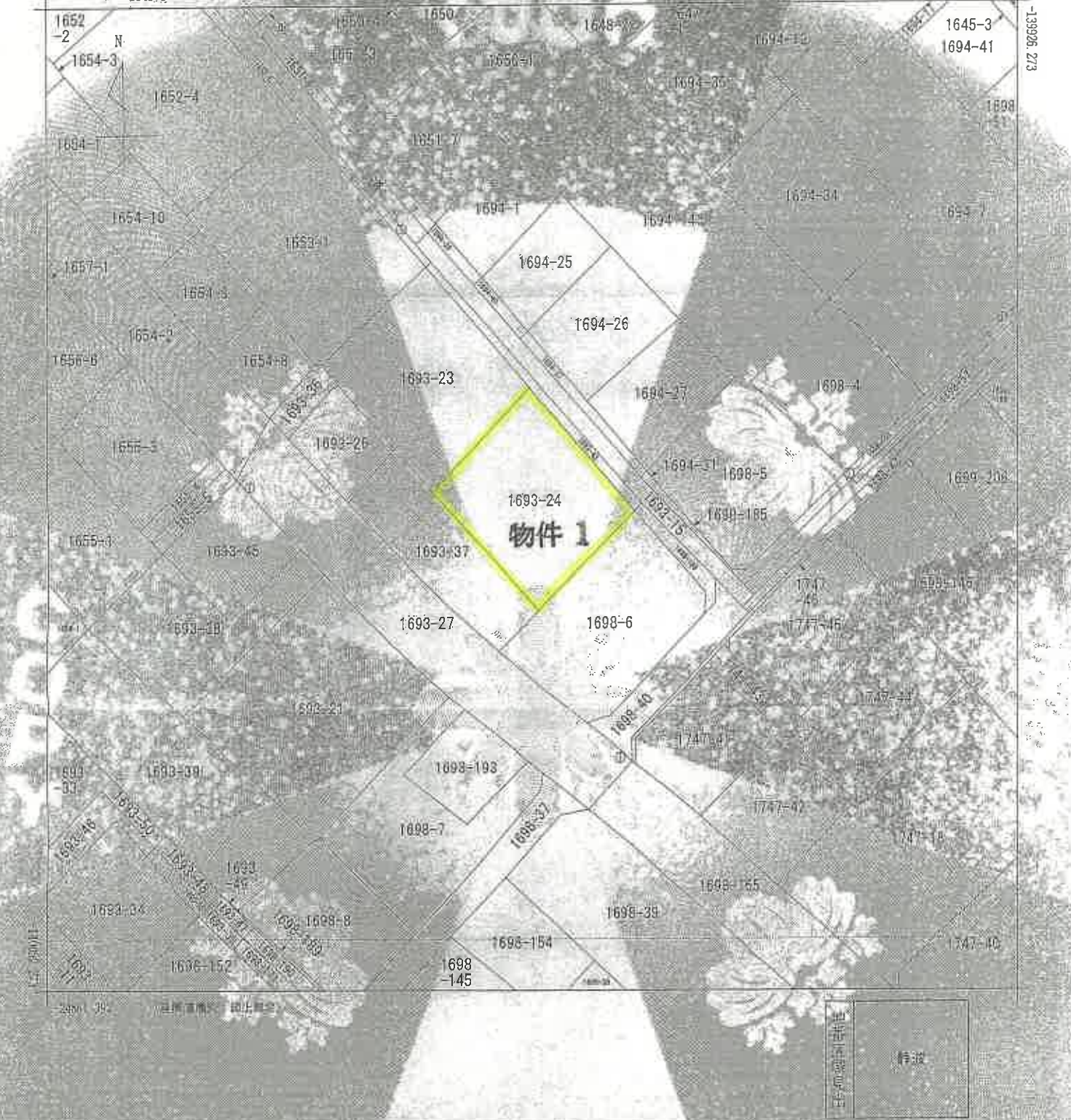
1698-63
1645-5

1651-9

国土地理院(国土地理院)

-24736.392

133926.273



市町村	静岡県静岡市清水区	地番	1693番24
用途	住宅	面積	1,500㎡
作成年月日	平成4年12月	地図	1:500
作成者	静岡県土地情報センター	作成日	平成4年12月

これは地図に記載されている内容を証明した図面である。

令和8年2月9日

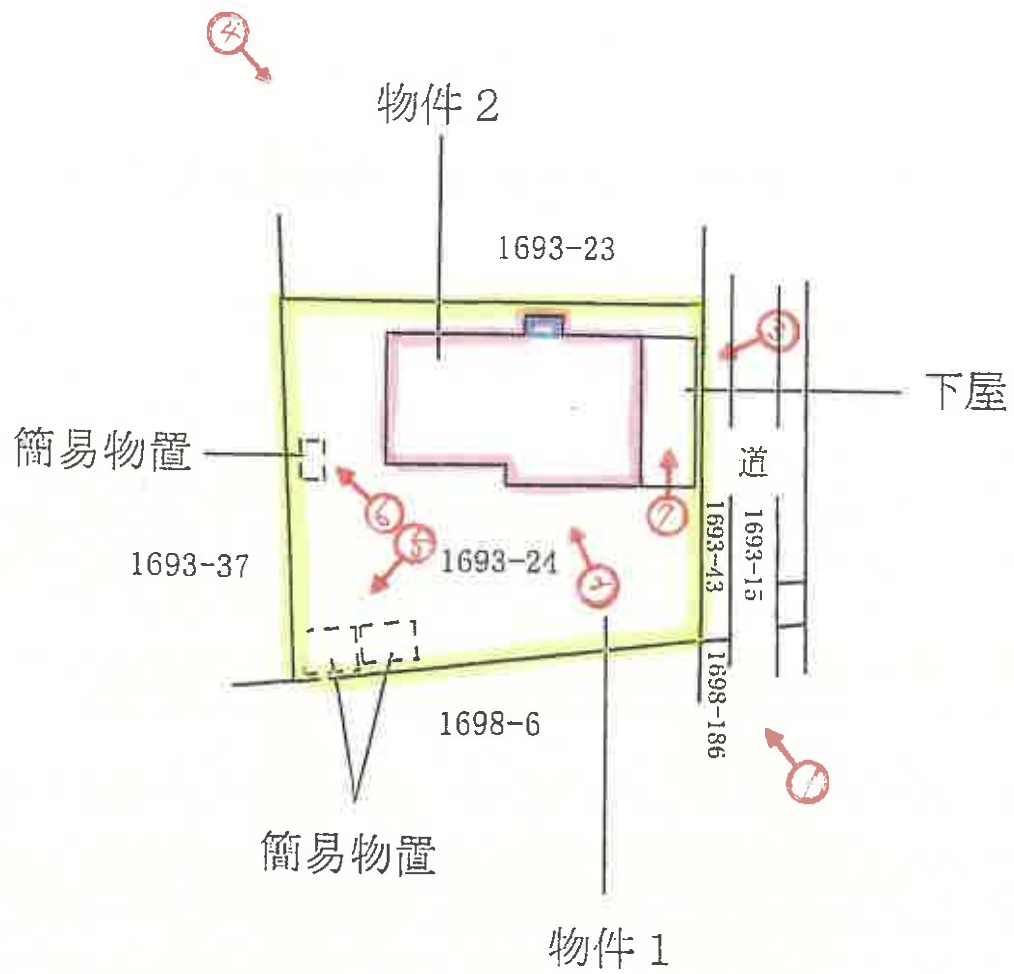
静岡地方公共団体事務局

地図整理番号: M10861

登記簿

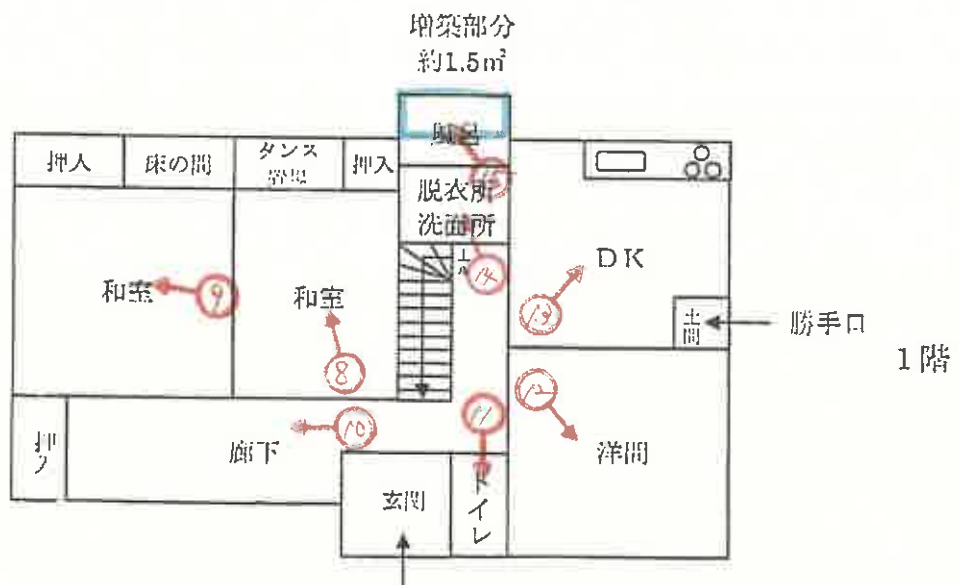
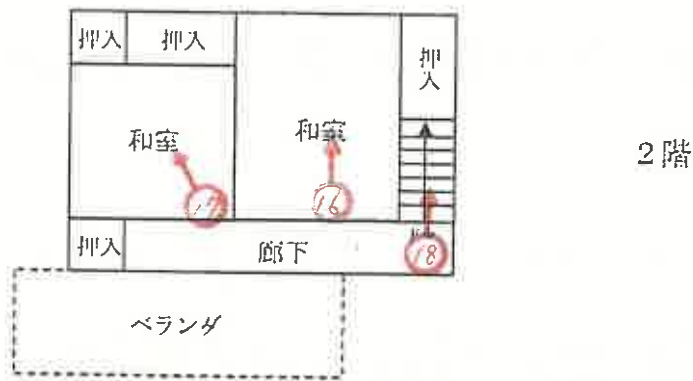
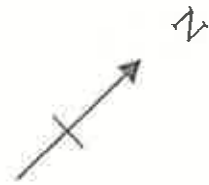
(6 枚目)

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図 物件 2



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2



写真 3



下屋

写真 4



写真5 簡易物置



写真6 簡易物置



写真7 下屋内



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6 本件建物 2 階北側和室の天井部分のシミ跡



写真 17



写真 18 本件建物 2 階階段の天井部分の雨漏り跡



令和8年8月6日

静岡地方裁判所 御中

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹

令和8年（ヌ）19号についての意見書

1. 本件は物件1土地（宅地）及び物件2建物により構成されるが、本意見書は物件1土地のみを個別売却する場合の評価額である。
2. 評価における留意事項
地上に法定地上権付き建物が存することを前提とした底地の評価であること。
3. 物件1土地のみを個別売却する場合の評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) 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	4,840,000	－ 1,450,000	－	0.60	0.50	1,020,000

- ア 基礎となる価格 : 評価書本文第5、1①オ
- イ 土地利用権等価格 : 評価書本文第5、2①ウ
- ウ 占有減価修正 : なし
- エ 市場性修正 : 海岸部における近年の不動産需要のほか、上記2の留意事項による市場性を考慮した。
- オ 競売市場修正 : 評価書本文における「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。

以上

令和 8 年（又）第 19 号
令和 8 年 5 月 25 日 現地調査
令和 8 年 6 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

芝口直樹 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 牧之原市静波字慶林 |
| | 地 番 | 1 6 9 3 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 5 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 牧之原市静波字慶林 1 6 9 3 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 3 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金	2, 2 8 0, 0 0 0 円
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 4 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 8 4 0, 0 0 0 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	下記特記事項参照
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ・物件2は1階の風呂場をリフォームした際に1.5㎡程度の増築がなされている。よって、物件2の建物床面積は1階約82㎡、2階28.98㎡、推定延床面積約110㎡である。		

※ 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）

位置・交通	J R 東海道本線「六合」駅の南方・直線距離約 11.2 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅や農家住宅を中心として、作業場、農地等もみられる 牧之原市役所榛原庁舎に比較的近接した既成の住宅地域。	
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	非線引都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% 無 ※下記特記事項参照
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	375.21 m ² ほぼ長方形 間口約 21m、奥行約 18m 概ね平坦地 路面とほぼ等高 特になし
接面道路の状況	北東側幅員約 4.5m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2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・・・簡易物置、下屋が存する。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 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	津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域内にあり、自然災害の懸念なしとしない。	

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 経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和 52 年 6 月 経 過 年 数：約 49 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 外 壁：モルタル、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：クロス、じゅらく、繊維壁等 天 井：クロス、敷目板等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：特になし
床 面 積 （現況）	1 階：約 82 m ² 、2 階：28.98 m ² 、延：約 110 m ² （現況推定床面積） ※特記事項参照
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	普通
保守管理の状態	やや劣る ヒアリングによれば 2 階の階段付近で過去に雨漏りがあったが、 現在、格別の補修はしていないものの、雨漏りはないとのこと である。また 2 階の窓ガラスが破損しているほか、全般的に経 年相応の劣化がみられる。
建物の利用状況	所有者が家族とともに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	1 階の風呂部分をリフォームした際、増築が行われたとのこと である。現地実査から増築分を約 1.5 m ² と判断し、1 階床面積及 び延床面積を上記のとおり推定した。 室内で猫を飼っているとのことである。

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 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	17,900	0.90	375.21	0.8	4,840,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 牧之原－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,500 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/125 = 17,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：交通接近条件（諸施設）、環境条件（居住環境、隣接不動産等周囲の状況）、
行政的條件（用途地域、容積率）等を考慮した。

イ 個 別 格 差：画地条件（規模）等を考慮した。

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 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
2	157,000	110	0.03	520,000

ウ 現価率：本件建物は、建築当初から既に約 49 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 3%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
1	4,840,000	0.3	法定地上権	1,450,000

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	4,840,000	－ 1,450,000	－	0.85	0.50	1,440,000
2	520,000	＋ 1,450,000	－	0.85	0.50	840,000
一 括 価 格 (合 計)						2,280,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：海岸部における近年の不動産需要を考慮して、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 公示価格 (牧之原－3)

所 在：牧之原市静波字浜田坪 1300 番 21
価 格：22,500 円／m²
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：142 m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西側 4.7m市道
用 途 指 定 等：第2種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要：小中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

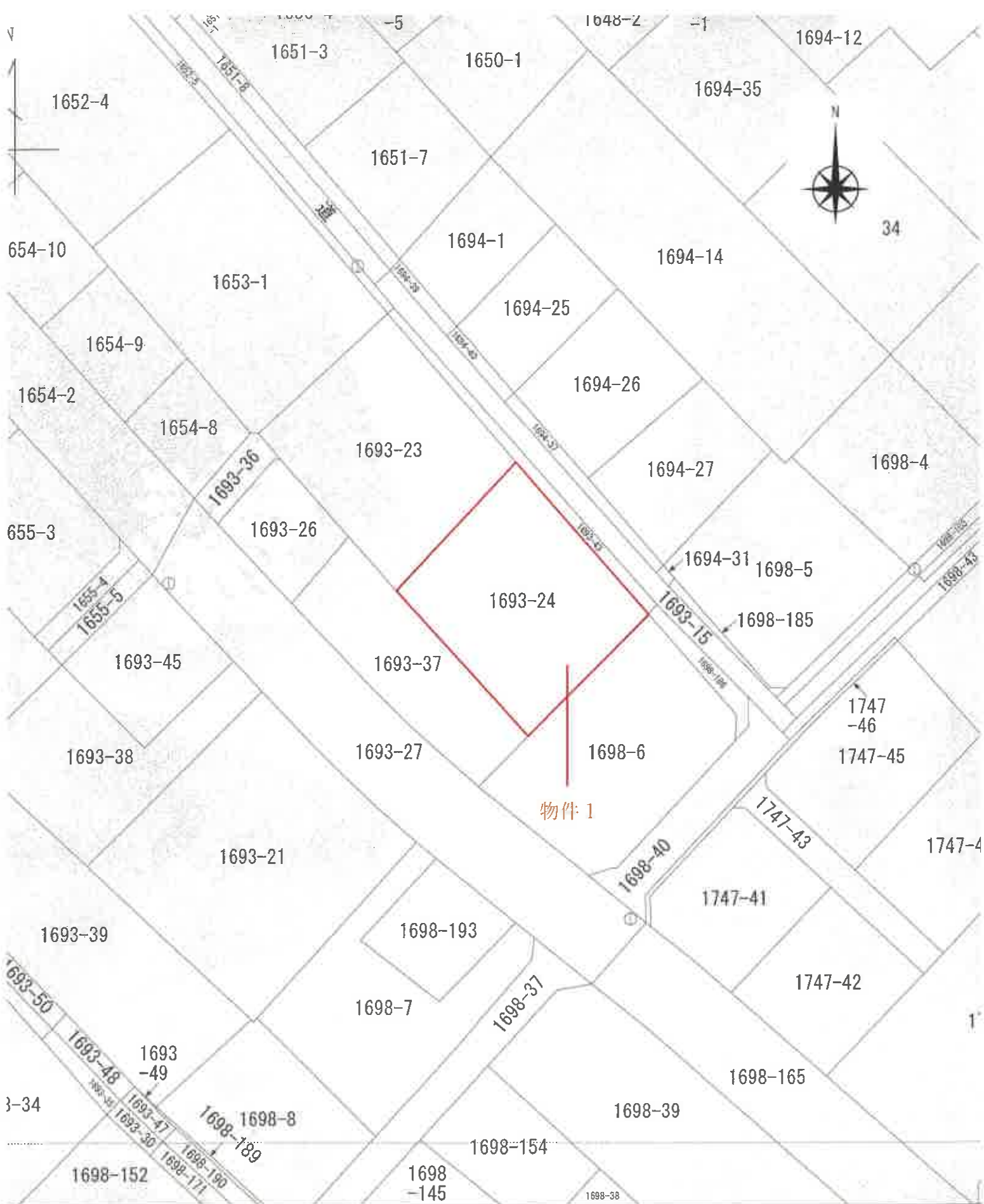
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

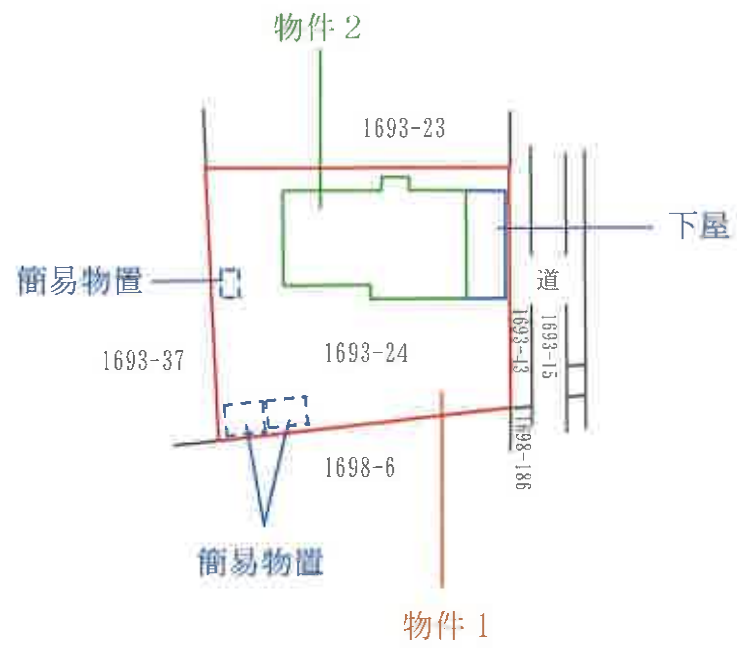
位置図
(牧之原市役所白図)
1/10,000



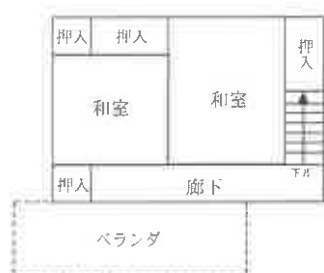
(座標値種別：図上測定)

地番区

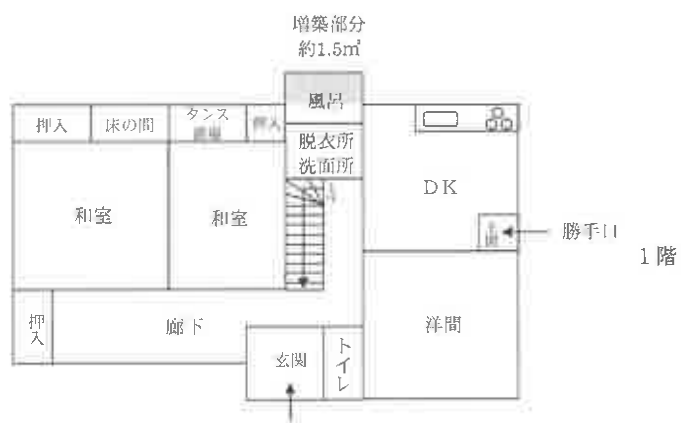
公 図 写
1 / 500



建物配置図



2 階



1 階

間 取 図