

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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,730,000 3,784,000	一括	946,000	75,679	18,281
1	1,140,000				
2	3,590,000				

物 件 目 録

1. 所 在 焼津市田尻北字籠ノ鼻
 地 番 303 番 1
 地 目 宅地
 地 積 229.87 平方メートル

- 2 所 在 焼津市田尻北字籠ノ鼻 303 番地 1
 家屋 番号 303 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 39.74 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 9月15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, 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】

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 | 焼津市田尻北字籠ノ鼻 |
| | 地 番 | 303番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市田尻北字籠ノ鼻 303番地1 |
| | 家屋 番号 | 303番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル
2階 37.26平方メートル |

令和8年(ケ)第30号

令和8年 6月12日受理

令和8年 7月 8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 | 焼津市田尻北字籠ノ鼻 |
| | 地 番 | 303番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市田尻北字籠ノ鼻 303番地1 |
| | 家屋 番号 | 303番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル
2階 37.26平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 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 上記の者が本建物を居宅 (空き家) 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	☒ 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、東側幅員約6.9mの舗装市道（市道田尻北出井川西線・建築基準法上の道路・地番303-3の土地は焼津市所有の用悪水路）、北側幅員約3.9mの未舗装市道（市道堀切橋北新田線・建築基準法上の第42条2項道路）に各接面している。
- 4 本件土地の東側前面道路との間には、幅約1.3mの水路が介在しており、この水路に架橋して、通行路を確保している。同部分の河川占用許可の詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 5 本件土地の北側未舗装市道（道路台帳上1.7m・現地概則約3.9m）は、建築基準法第42条2項道路であり、当該道路から本件土地側への一方後退を要す。同部分の詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 6 本件土地には、ウッドデッキが存在する。
- 7 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。同建物はペット臭がした。その余については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり、同部分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
■ A (所有者)	1 本件土地建物の所有者です。本件建物には、令和8年5月初旬ころまで家族と共に住んでいましたが、現在、本件建物は空き家となっています。 2 以前、本件建物内で猫1匹を飼育していました。 3 本件建物は、経年相応の劣化した建物です。本件建物の不具合箇所として、本件建物1階部分には、猫による内壁クロスの引っ掻き傷があり、同2階の内壁部分には凹み箇所があります。 4 本件建物は、後付のソーラーパネル、ヒートポンプ給湯機が設置された住宅です。キッチンはプロパンガスを使用しています。ソーラーパネルのローン残債務については、実父が全額支払ってくれたのでローンは完済しています。 5 本件土地上には、ウッドデッキが存在します。 6 本件土地東側部分には水路があり、架橋が存在しますが、同部分の河川占用許可については何もわかりません。 (令和8年6月24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6月12日(金)	当庁	焼津市役所に対し、間取図請求(郵券220円)
令和8年6月16日(火) 2 12:40-12:50 3 13:30-13:40 4 14:30-14:40	1 当庁 2 静岡地方法務局 (藤枝支局) 3 物件所在地 4 焼津市役所	1 A(所有者)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円) 2 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請 3 物件確認、写真撮影 4 接面道路につき調査
令和8年6月24日(水) 10:00-10:35	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、A(所有者)から占有状況等につき聴取
(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)

【A3版をA4版に縮小】

イ 260-1
ロ 268-5

(座標値種別：測量成果)

-15854.777

129424.148



15076.777

(座標値種別：測量成果)



調査 部	所在	岐阜市田茂北字新 森			地番	303番1	
出力 縮尺	1:500	精度 区分	第三	原簿不 等分文 件番号	分類	地図(法第14条第1項)	
作・成 年月日	令和6年2月	備・注 年月日 (原図)	令和6年2月	補 事	記 項		

これは地図に記述されている内容を証明した書面である。

令和8年4月9日

静岡地方方法務局支局

登記部

請求番号：10-1

(1/1)

登記年月日：平成27年01月25日

これは図面に記録されている内容に基づいて作成された図面であり、
令和8年4月9日 静岡県地方自治体連合会

登録番号

(7 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

建物図面
各階平面図

建物番号	303番1
建物の所在地	静岡県沼津市北千鳥ノ島303番地1

各階平面図

一階



床積表

0.455 X 4.550 = 2.070250
8.915 X 6.370 = 56.688550

合 計 39.748800
床面積 39.74m²

二階



床積表

1.820 X 4.550 = 8.281000
1.550 X 6.370 = 9.873500

合 計 37.264500
床面積 37.26m²

道
物件2



物件1

(単位:m)

縮尺
500

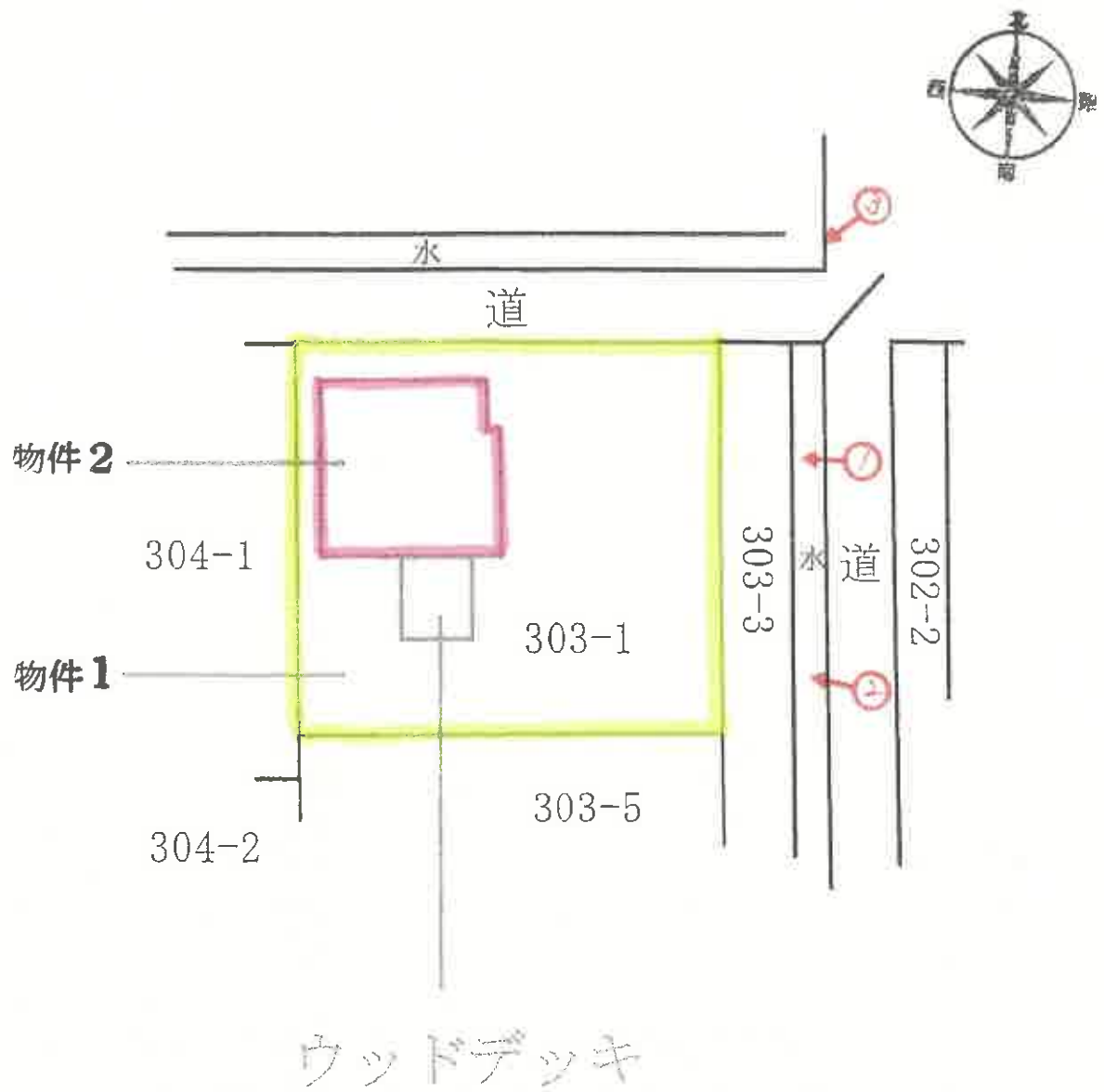
作業者

申請人

図面

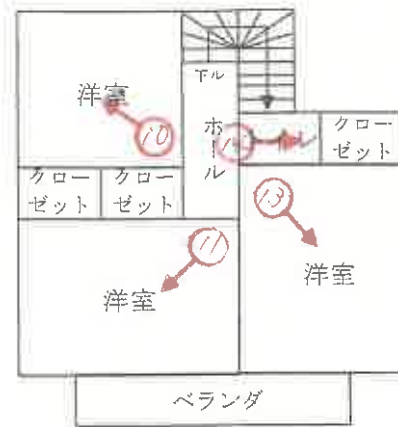
請求番号：10-2

土地建物位置関係図（概略）

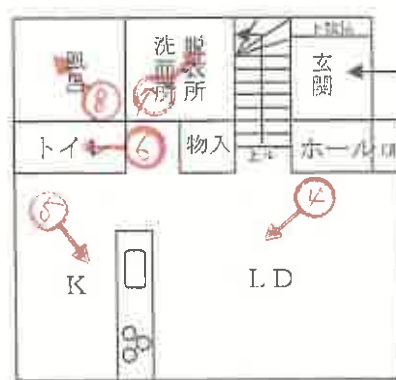


写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図



2 階



1 階



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9 本件建物1階階段付近の内壁クロスの猫の引っ掻き傷箇所
(撮影位置の図示は省略)



写真10



写真 1 1



写真 1 2 本件建物 2 階北西側洋室の内壁の損傷（凹み）箇所（撮影位置の図示は省略）



写真 1 3



写真 1 4



令和 8 年（ケ）第 30 号
令和 8 年 6 月 24 日 現地調査
令和 8 年 7 月 10 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 | 焼津市田尻北字籠ノ鼻 |
| | 地 番 | 303番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 229.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市田尻北字籠ノ鼻 303番地1 |
| | 家屋 番号 | 303番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.74平方メートル
2階 37.26平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 1 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3, 5 9 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		
・物件1の土地上に物件2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1）

位置・交通	J R 東海道本線「焼津」駅の南方・直線距離約 4.4 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心として農家住宅や農地も介在する市南部郊外の住宅地域。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 無 特になし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	229.87 m ² 長方形 間口約 14.5m、奥行約 16m 概ね平坦地 路面とほぼ等高 特になし
接面道路の状況	東側幅員約 6.9mの舗装、一部未舗装市道（建築基準法上の道路） 北側幅員約 3.9mの未舗装市道（建築基準法上の2項道路） ※特記事項参照	
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・・・ウッドデッキが存する。	
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 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	・東側前面道路との間には幅約 1.3mの水路が介在しており、この水路に架橋して、通行路を確保している。焼津市土木管理課へのヒアリングによれば、以下の内容で河川占用許可を得ているとのことである。 許可当初年月日：平成 23 年 3 月 1 日 占用番号：102965 買受人は、河川占用許可の権利譲渡承認や河川使用料、その他詳細について、焼津市土木管理課で確認されたい。 ・焼津市建築住宅課へのヒアリングによれば、北側の未舗装市道は建築基準法第 42 条 2 項の道路であり、当該道路から物件 1 側への一方後退とのことである。道路台帳上は 1.7mとなっているが、現地概則では約 3.9m確保されている。 ・ガス会社に確認したところ、前面道路に都市ガス管が埋設されており、引込管も設けられているが、現状はプロパンガスを利用している。 ・洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域内にある。
---------	---

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 経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成 27 年 5 月 経 過 年 数：約 11 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気 給排水 衛生（水洗） その他：太陽光発電システム ※特記事項参照
床 面 積 （現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 1 階：39.74 m ² 、2 階：37.26 m ² 、延：77.00 m ²
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 室内で猫を 1 匹飼っていたとのことであり、内壁のクロスに猫による引っ掻き傷がみられる箇所がある。また、2 階洋室の壁に穴の開いた箇所がある。
建物の利用状況	所有者が居宅（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	太陽光発電システムについてのローンは完済しているとのことである。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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	20,100	1.00	229.87	0.9	4,160,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 焼津－8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,300 & \text{円/㎡} \times & 98.5/100 & \times & 100/104 & \times & 100/105 & \div & 20,100 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：公示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（最寄駅、諸施設）、環境条件（居住環境）、行政的条件（容積率等）等を考慮した。

イ 個 別 格 差：画地条件（角地、接面環境、セットバックの可能性あり）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	160,000	77.00	0.36	4,440,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 14 年、観察減価 35%

(耐用年数に基づく方法)

(観察減価法)

$$\text{現価率} = 14 \text{ 年} \div (11 \text{ 年} + 14 \text{ 年}) \times (1 - 0.35) \approx 0.36$$

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	4,160,000	0.5	法定地上権	2,080,000

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50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	4,160,000	－ 2,080,000	－	－	0.55	1,140,000
2	4,440,000	＋ 2,080,000	－	－	0.55	3,590,000
一 括 価 格 (合 計)						4,730,000

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

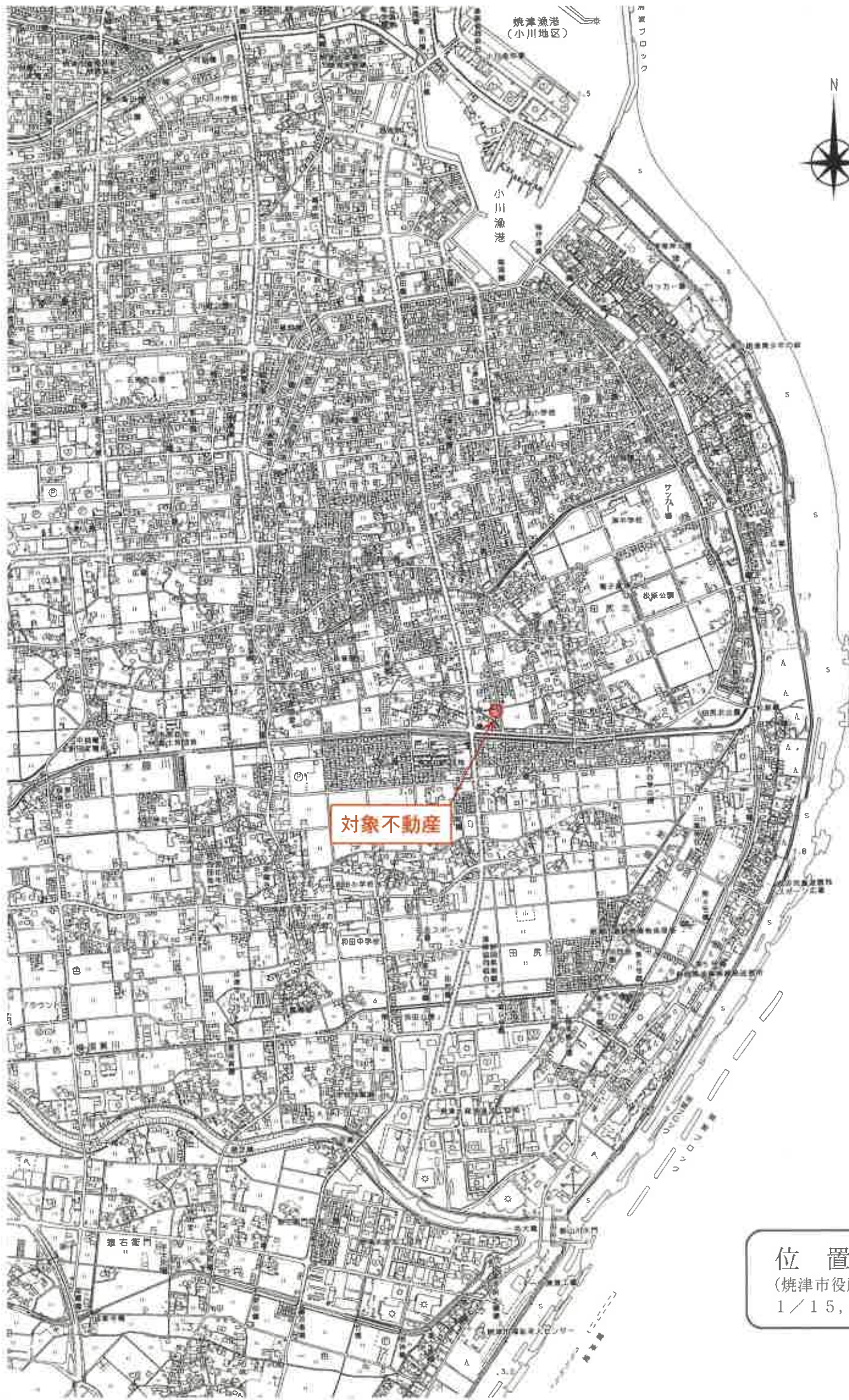
1 公示価格 (焼津－8)

所 在：焼津市石津港町 19 番 14 外
価 格：22,300 円／㎡
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：164 ㎡
供給処理施設：水道、ガス
接 面 街 路：南側 6m 市道
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）
地 域 の 概 要：低層一般住宅を主に倉庫等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

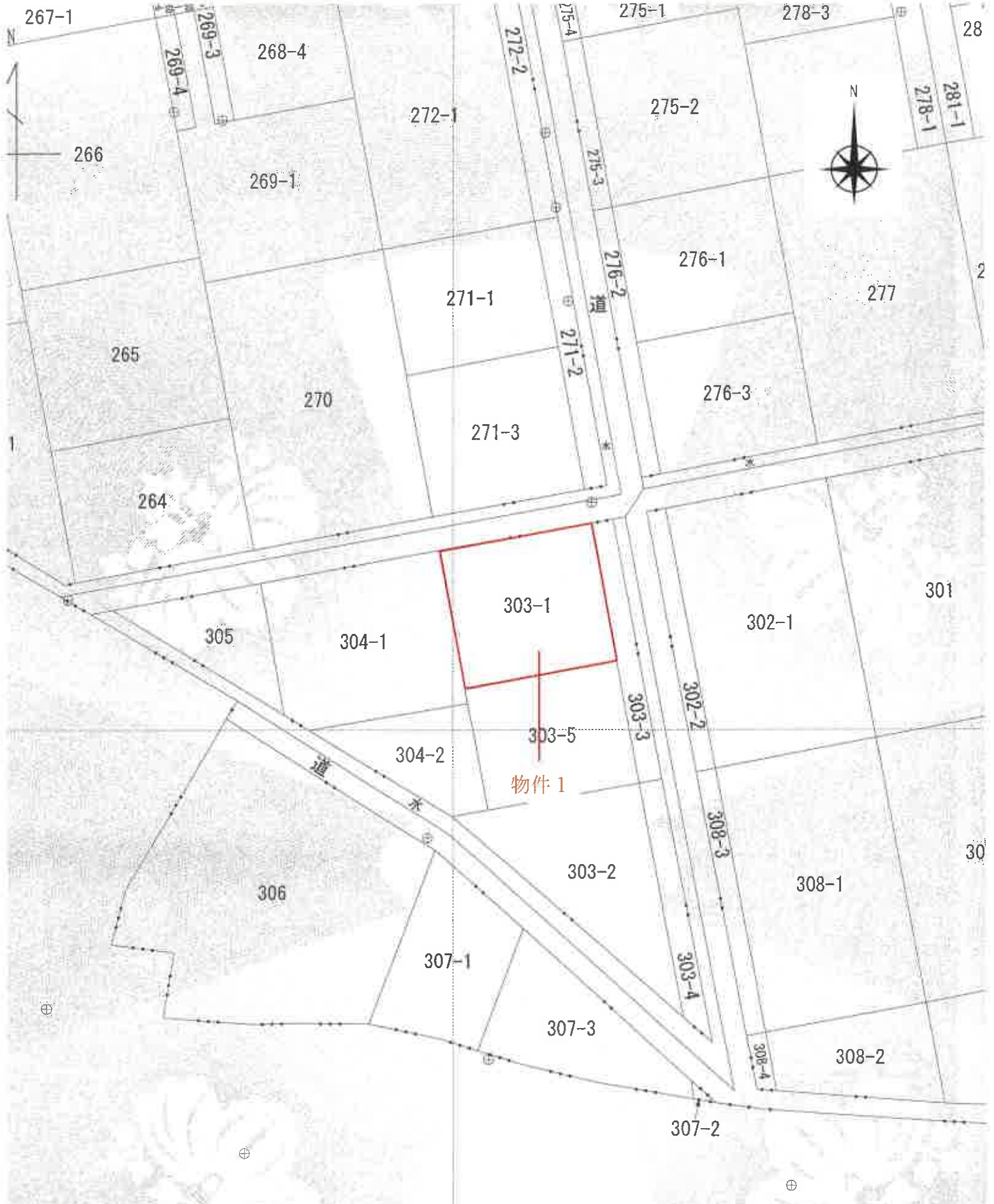


対象不動産

位置図

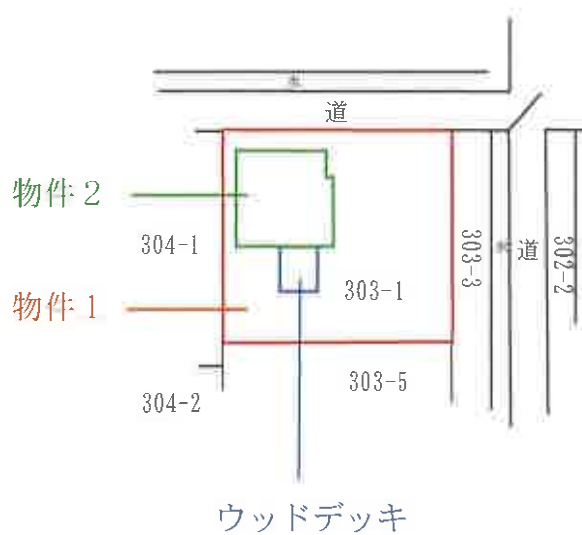
(焼津市役所白図)

1/15,000



(座標値種別：測量成果)

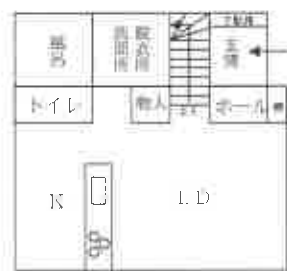
公図写
1/500



建物配置図



2階



1階

間取図