

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 7 年 5 月 26 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

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 7 年 6 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 月 29 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 7 年 7 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 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 7 年 5 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、開札日の翌日から原則 2 日間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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,430,000 5,944,000	一括	1,486,000	110,782	26,314
1	1,210,000				
2	50,000				
3	6,170,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 焼津市東小川七丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市東小川七丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4. 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市東小川七丁目 6 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 8 2 平方メートル
2 階 4 5. 9 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 12 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 澤 裕 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

本件所有者及びその他の者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 3】

売却対象外の土地（地番 6 番 1 8）を通行のため無償で利用している。

【物件番号 2】

本件土地は、主に東側隣家住人が通行のため無償で利用している。

《 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



- 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。

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 | 焼津市東小川七丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市東小川七丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4. 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市東小川七丁目 6 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 8 2 平方メートル
2 階 4 5. 9 5 平方メートル |



令和6年（ケ）第81号

令和7年1月27日受理
令和7年2月21日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 焼津市東小川七丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 7. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 焼津市東小川七丁目 |
| | 地 番 | 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4. 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 焼津市東小川七丁目 6 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 6 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 8 2 平方メートル
2 階 4 5. 9 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	静岡県焼津市東小川7丁目6番地の15			
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 ■概ね建物配置図（概略）のとおり			
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している			
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	およそ建物配置図に示した位置付近に底（下にウッドデッキ）及びカーポートが存する			
建物	物件 3			
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と概ね同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物） □種類： □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 上記の者が家族とともに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	令和2年4月7日建築（登記簿の記載）			
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 ■概ね建物配置図（概略）のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり																			
住居表示	静岡県焼津市東小川7丁目6番地の15 付近																			
土地	物件 2																			
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ）																			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり																			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者（主に東側隣家の住人） ☒ 上記の者らが主に公道から居宅への進入路として利用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり																			
その他の事項	1 本土地は、南側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）と一体利用され、市道から居宅への進入路として利用されている。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6-18</td> <td>宅地</td> <td>44.86㎡</td> <td>登記簿謄本を資料綴りに編綴</td> </tr> </tbody> </table> 2 本土地は西側で市道小川下小田線に接する。 3 西側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は道路である。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>33</td> <td>公衆用道路</td> <td>2955㎡</td> <td>建設省</td> </tr> </tbody> </table>				地番	地目	地積	所有者	6-18	宅地	44.86㎡	登記簿謄本を資料綴りに編綴	地番	地目	地積	所有者	33	公衆用道路	2955㎡	建設省
地番	地目	地積	所有者																	
6-18	宅地	44.86㎡	登記簿謄本を資料綴りに編綴																	
地番	地目	地積	所有者																	
33	公衆用道路	2955㎡	建設省																	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 月 日 第 号																			
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）																			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置概略図のとおり																			

(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

- 1 当職が所有者から聴取した陳述の要旨は以下のとおりである。
 - (1) 本件建物には私が家族とともに居住しており、第三者に賃貸等している事実はありません。
 - (2) 物件2土地は、南側隣地(6-18)とともに居宅への進入路として、東側隣地(6-16)に居住する方と共同利用しています。南側隣地は同隣人の土地ですが、お金のやりとりはしていません。
 - (3) 本物件はオール電化です。都市ガスの接続はありますが、利用していません。本件建物建築後半年くらい経った時期に太陽光発電システムを備えました。ローンは払い終えていません。所有権留保が付されていたかどうかは分かりません。
 - (4) 建物内でネコを1匹飼っており、クロスに傷があります。あとは、2階トイレの網戸が破損しているほかは特段不具合はありません。
 - (5) 隣地との境界について紛争は生じていません。
- 2 キッチン台のクロス等にペットによる損傷箇所が見られる(写真5)。
- 3 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、評価書を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月27日（月） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 焼津市役所
令和7年1月28日（火） 11：15－11：35	静岡地方法務局 藤枝支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和7年1月28日（火） 12：10－12：30	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影（外観）
令和7年1月29日（水） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書送付
令和7年2月5日（水） 10：00－10：12	焼津市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和7年2月14日（金） 11：00－11：26	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 所有者と面談 ＜評価人同行＞

（特記事項）

☐ 平成 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。

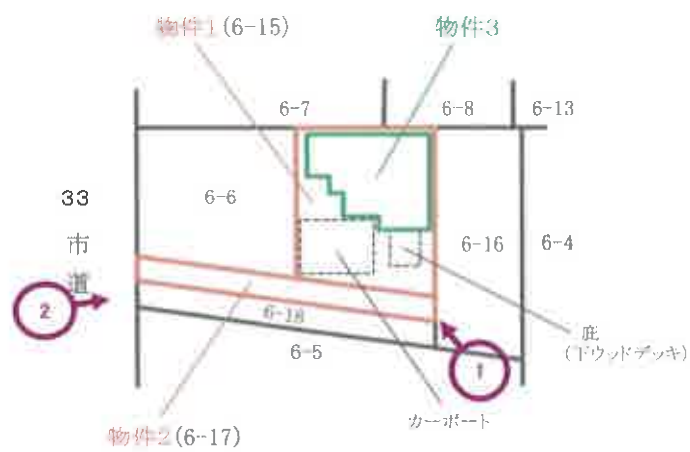
☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

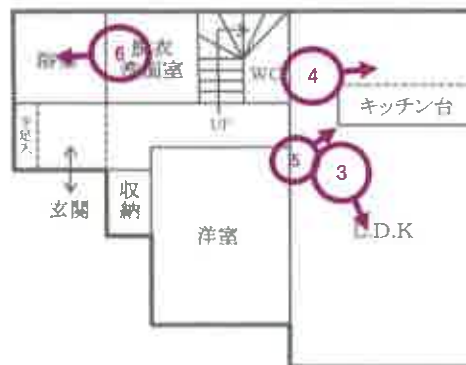
建物配置図（概略）

0 写真撮影位置・方向

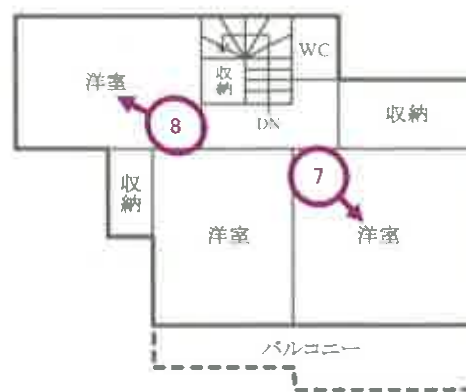


間取図（物件3）

<1階>



<2階>



1



2

物件2辺り



3



4



5



クロスの損傷箇所

6



7



8



令和 6 年 (ケ) 第 8 1 号
令和 7 年 2 月 1 4 日 現地調査
令和 6 年 2 月 2 5 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田島克彦

印

物 件 目 録

- 1 所 在 焼津市東小川七丁目
 地 番 6番15
 地 目 宅地
 地 積 127.98平方メートル
- 2 所 在 焼津市東小川七丁目
 地 番 6番17
 地 目 宅地
 地 積 44.85平方メートル
- 3 所 在 焼津市東小川七丁目 6番地15
 家屋 番号 6番15
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 53.82平方メートル
 2階 45.95平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 2 1 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 5 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 6, 1 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件2は物件1等へ出入りする進入路として利用されており、物件1の土地上に物件3の建物が存している。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	J R東海道本線「焼津」駅の南西方・直線距離約 2.4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	区画整然とした住宅地域として、一般住宅を主に、共同住宅が介在する利用態様下にある。	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件1: 127.98 m ² 物件2: 44.85 m ² 物件1: ほぼ台形 物件2: ほぼ長方形 物件1: 物件2との接面間口約10m、奥行約12m 物件2: 接面間口約2m、奥行約22m いずれも平坦地 物件1は物件2を介して西方市道に連絡 ※特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	幅員約15m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1: 物件3の建物敷地 物件2: 物件1等への進入路 目的外建物の有無・・・なし その他・・・カーポート、庇（下ウッドデッキ）	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 ※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、通常の費用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不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・物件２は、主に物件１と東側隣地宅への進入路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。 ・ガス管は、物件１内に引き込まれているが、現在閉栓中である。 ※詳細は、東海ガス(株)に問い合わせされたい。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記記載）：令和2年4月新築 経 過 年 数：約5年 経済的残存耐用年数：約20年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィング 外 壁：ボード等 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床 ：フローリング、シート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：オール電化仕様
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 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 （経年劣化による減耗・損傷等）
建 物 の 利 用 状況	建物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	・室内においてネコ1匹が飼育されている。 ・屋根上に太陽光発電システムが設置されているが、所有権留保の可能性等の契約内容が不明なため、評価上考慮外とする。 ※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、2（土地）

物件1、2の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	53,000	0.90	127.98	0.90	5,490,000
2	53,000	0.05	44.85	—	120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 焼津-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/90 \div 53,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：—

◇地 域 格 差：環境条件等を考慮した。

イ 個 別 格 差：物件1；出入りの利便性を考慮した。

物件2；現況進入路の状態を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	157,000	99.77	0.72	11,280,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数5年、経済的残存耐用年数20年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 = $20 \text{ 年} \div (5 \text{ 年} + 20 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) = 0.72$

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	5,490,000	0.50	法定地上権	2,750,000

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	5,490,000	－ 2,750,000		0.80	0.55	1,210,000
2	120,000	—		0.80	0.55	50,000
4	11,280,000	＋ 2,750,000	—	0.80	0.55	6,170,000
一 括 価 格 (合 計)						7,430,000

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、海岸部方面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 地価公示地価格 (焼津-13)

所 在：焼津市小川字六兵衛島 2888 番 2 外「南部 54 街区 4 外」

価 格：47,700 円／ m^2

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：221 m^2

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：北側 6m 市道

用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

地 域 の 概 要：区画整理進行中の郊外の新興住宅地域

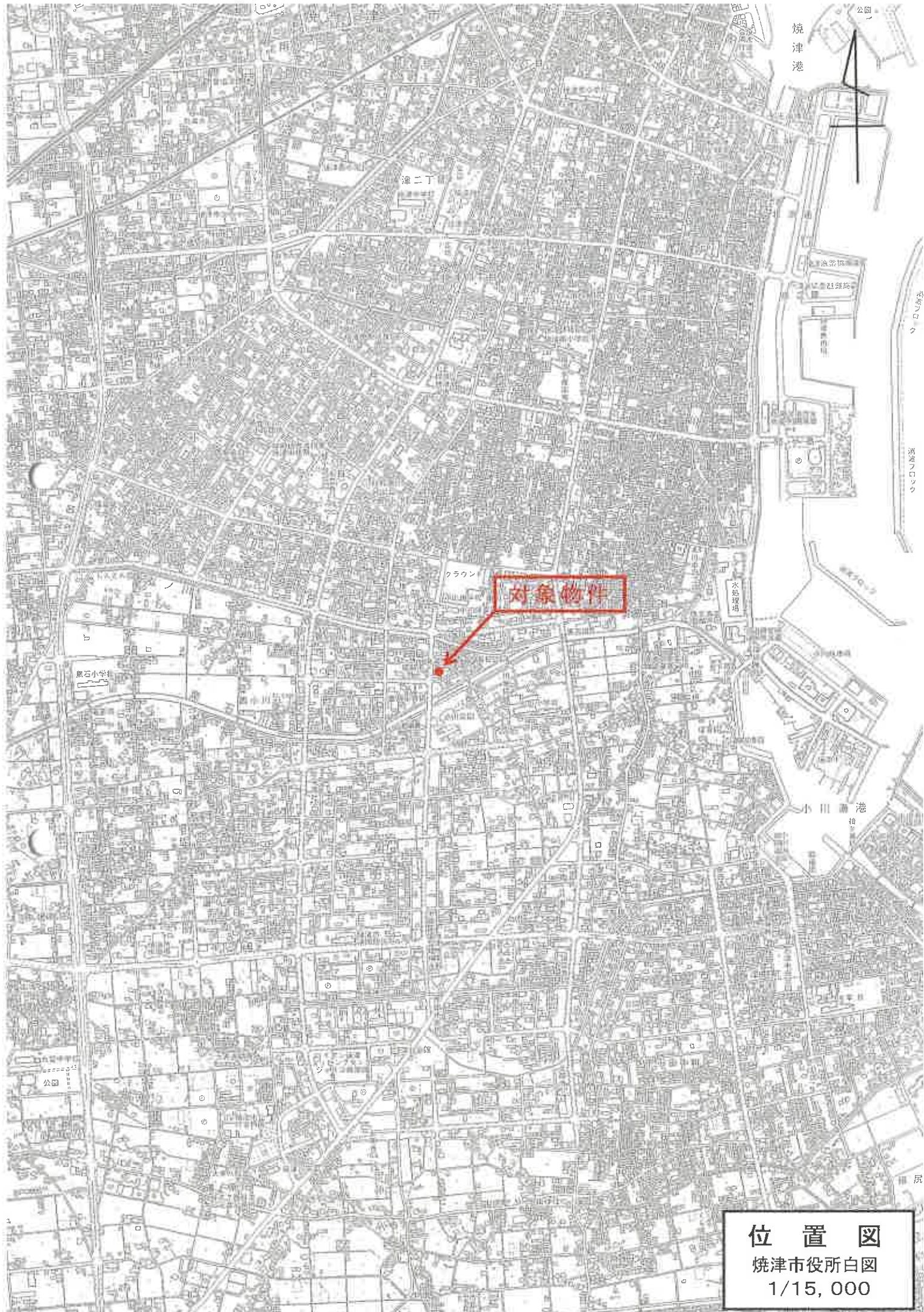
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図



焼津港

公園

漁二丁

漁業協

21 漁協

酒造厂

クラウン

対象物件

水処理場

小川港

位置図
焼津市役所白図
1/15,000

10-11

(座標値種別：図上測)

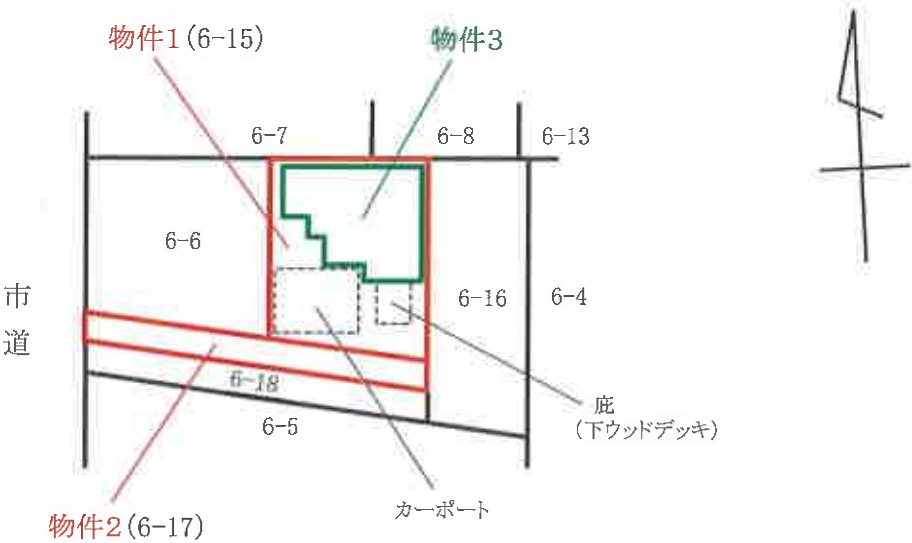


(座標値種別：図上測定)

公 図 写

1 / 500

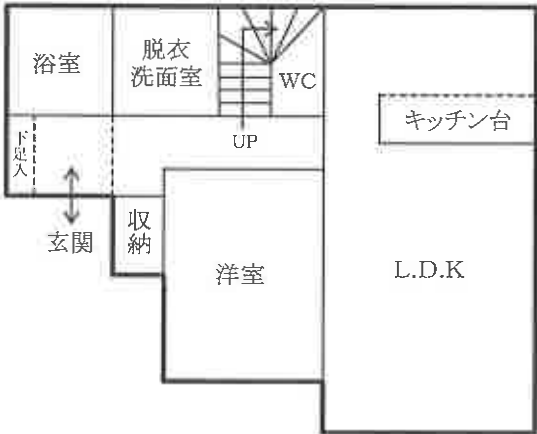
建物配置図



間取図

[物件3]

<1階>



<2階>

