

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 6 月 23 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 7 月 22 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 5 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 8 月 26 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 8 月 6 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 7 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せん。
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 6 月 23 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	2,840,000 2,272,000	一括	568,000	63,658	0
1	10,000				
2	880,000				
3	1,950,000				



物 件 目 録

1 所 在 焼津市本中根字新田
 地 番 430 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 734 平方メートル
 共有者 A 持分 73400 分の 2922

2 所 在 焼津市本中根字新田
 地 番 430 番 17
 地 目 宅地
 地 積 78.65 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 焼津市本中根字新田 430 番地 17
 家屋 番号 430 番 17
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 44.51 平方メートル
 2 階 42.85 平方メートル
 3 階 42.85 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 9 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】

本件共有者 A が占有している。

【物件番号 2】

A 及び B が占有している。B 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 焼津市本中根字新田
 地 番 430 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 734 平方メートル
 共有者 A 持分 73400 分の 2922

2 所 在 焼津市本中根字新田
 地 番 430 番 17
 地 目 宅地
 地 積 78.65 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 焼津市本中根字新田 430 番地 17
 家屋 番号 430 番 17
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 44.51 平方メートル
 2 階 42.85 平方メートル
 3 階 42.85 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 2
 共有者 B 持分 3 分の 1



令和6年(ケ)第 73号
令和7年 2月21日受理
令和7年 3月25日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 伊 藤 公 志

(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 焼津市本中根字新田

地 番 430 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 734 平方メートル

共有者 A 持分 73400 分の 2922

2 所 在 焼津市本中根字新田

地 番 430 番 17

地 目 宅地

地 積 78.65 平方メートル

所有者 A

3 所 在 焼津市本中根字新田 430 番地 17

家屋 番号 430 番 17

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	44.51 平方メートル
	2 階	42.85 平方メートル
	3 階	42.85 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

共有者 B 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	焼津市本中根430番地の17 付近			
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者（A） ☒ その他の者ら（A以外の土地共有者ら） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者ら及び不特定多数の者らが公衆用道路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	1 本土地の本件競売の対象は、A持分73400分の2922である 2 本土地は市道である			
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（ ）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
(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	焼津市本中根430番地の17		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☒ その他の者（B） 上記の者らが本土地に下記建物を共有し、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			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用、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			
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
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■近隣住民	1 物件3の本件建物にはAが1人で居住しています。以前は、AとAの両親が生活していましたが、Aの両親が病気で亡くなり、現在はAが1人で生活しています。 2 BはAの妻でしたが、大分前に離婚し、現在は別のところで生活しているときいています。 (令和7年3月14日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3の本件建物の表札には本件建物共有者Aの苗字が表示されていた。また、建物内にはA宛の郵便物が多数存在した。その他、近隣住民の陳述、Bから提出された本件建物の使用状況に関する回答書の記載及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記2、3枚目記載のとおり認定した。
なお、Aに本件建物の使用状況に関する照会書を送付したが回答がない。
- 3 物件2の土地に対する本件建物共有者Bの占有権原は、同人が本件建物共有者Aの元配偶者であるという関係性等から、本件建物新築時から期間の定めのない使用借権に基づくものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月21日 (金) : - :	執行官室	焼津市課税課に間取図請求 (郵送)
7年 2月28日 (金) 15:15-15:20	静岡地方法務局藤枝支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書申請, 土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年 2月28日 (金) 15:55-16:00	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
7年 3月 5日 (水) : - :	執行官室	Aに現況調査期日通知書, A及びBに本件建物の使用状況に関する照会書各郵送 (Bから照会に対する回答あり, Aから回答なし)
7年 3月14日 (金) 15:30-16:15	物件所在地	全戸不在, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行, 近隣住民から事情聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 3月14日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C 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。

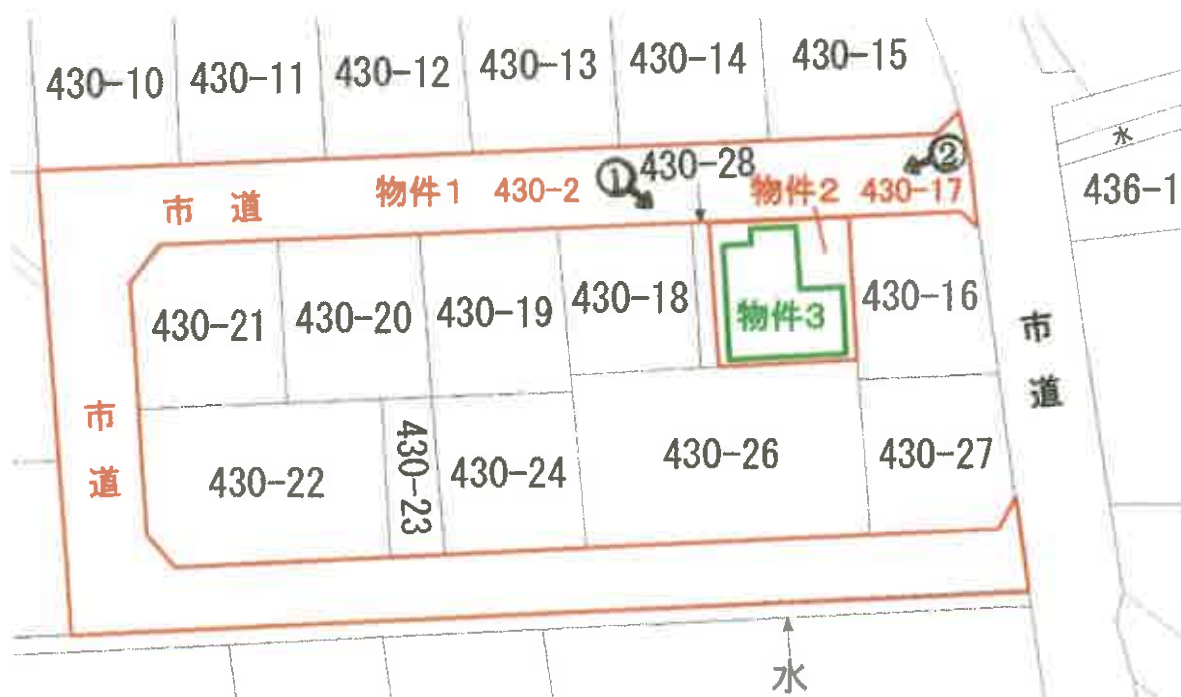
☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

4



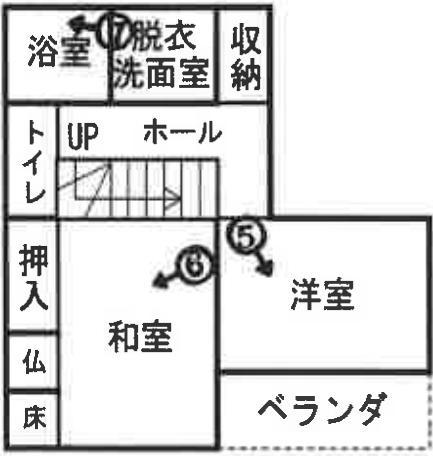
♂写真撮影方向

物件 3

間取図



< 1 階 >



< 2 階 >



< 3 階 >

♂写真撮影方向

写真 1

物件 3



写真 2

物件 2

物件 3

物件 1 (市道・持分73400分の2922)



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



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



令和 6 年 (ケ) 第 7 3 号
令和 7 年 3 月 1 4 日 現地調査
令和 7 年 4 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

渡辺力也 印

物 件 目 録

1 所 在 焼津市本中根字新田

地 番 430番2

地 目 公衆用道路

地 積 734平方メートル

共有者 A 持分73400分の2922

2 所 在 焼津市本中根字新田

地 番 430番17

地 目 宅地

地 積 78.65平方メートル

所有者 A

3 所 在 焼津市本中根字新田 430番地17

家屋 番号 430番17

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積
1階 44.51平方メートル
2階 42.85平方メートル
3階 42.85平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 8 8 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 9 5 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2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。
- 4 物件1の土地は、市道の共有持分に相応する価格である。

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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件2の土地の上に物件3の建物が存する。 ・物件1の土地は市道であり、共有持分73400分の2922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・2）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「西焼津」駅の南方・直線距離約 3.7km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	静岡福祉大学南西側の栃山川左岸に位置し、住宅のほか事業所、農地等が見られる地域。	
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	市街化調整区域 用途無指定 60% 200% なし 既存宅地の確認あり ※特記事項参照
画 地 の 状 況 (物件2)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	78.65 m ² 正方形 間口約 9m、奥行約 9m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況 (物件1)	北側幅員約 5m の舗装市道（建築基準法上の道路） 当該市道は物件1である。 ※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2：物件3の建物敷地 物件1：市道 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
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不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・ 物件 1 の土地（登記簿地目：公衆用道路）は、物件 2 の北側に接面する部分が市道「本中根新田三号線」である。また、物件 1 の西側の南北部分及び物件 1 の南側の東西部分は市道「本中根新田二号線」である。 ・ 物件 2 の土地は既存宅地の確認を受けている。 確認番号：No.3-683 確 認 日：平成 10 年 11 月 30 日 確認用途：専用住宅 ・ 物件 1 の土地は焼津市洪水ハザードマップの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）：平成11年5月新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約5年
仕様	構造：軽量鉄骨造3階建 屋根：陸屋根 外壁：ALC 内壁：クロス等 天井：クロス、ボード等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
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	普通
建物の利用 状況	建物共有者が本建物を住居として使用、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	・3階ベランダのらせん階段から屋上へ上がることができる。

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・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	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	41,600	0.01	734	—	2,922/ 73,400	10,000
2	41,600	1.00	78.65	0.9	—	2,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 焼津－16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $51,900 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/120 \div 41,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の接道方位を考慮した。

◇地域格差：公示地は交通接近条件、環境条件等が優る。

イ 個別格差：物件1：公道であることを考慮。

物件2：ない。

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 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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝ エ
3	160,000	130.21	0.13	2,710,000

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 26 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 5 \text{ 年} \div (26 \text{ 年} + 5 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \div 0.13$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
2	2,940,000	0.4	法定地上権	1,180,000

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40%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カ、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	10,000	—		—	0.5	10,000
2	2,940,000	— 1,180,000		—	0.5	880,000
3	2,710,000	+ 1,180,000	—	—	0.5	1,950,000
一 括 価 格 (合 計)						2,840,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地価格 (焼津－16)

所 在：焼津市中新田字大樋北142番7

価 格：51,900円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：151㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：南側5m私道

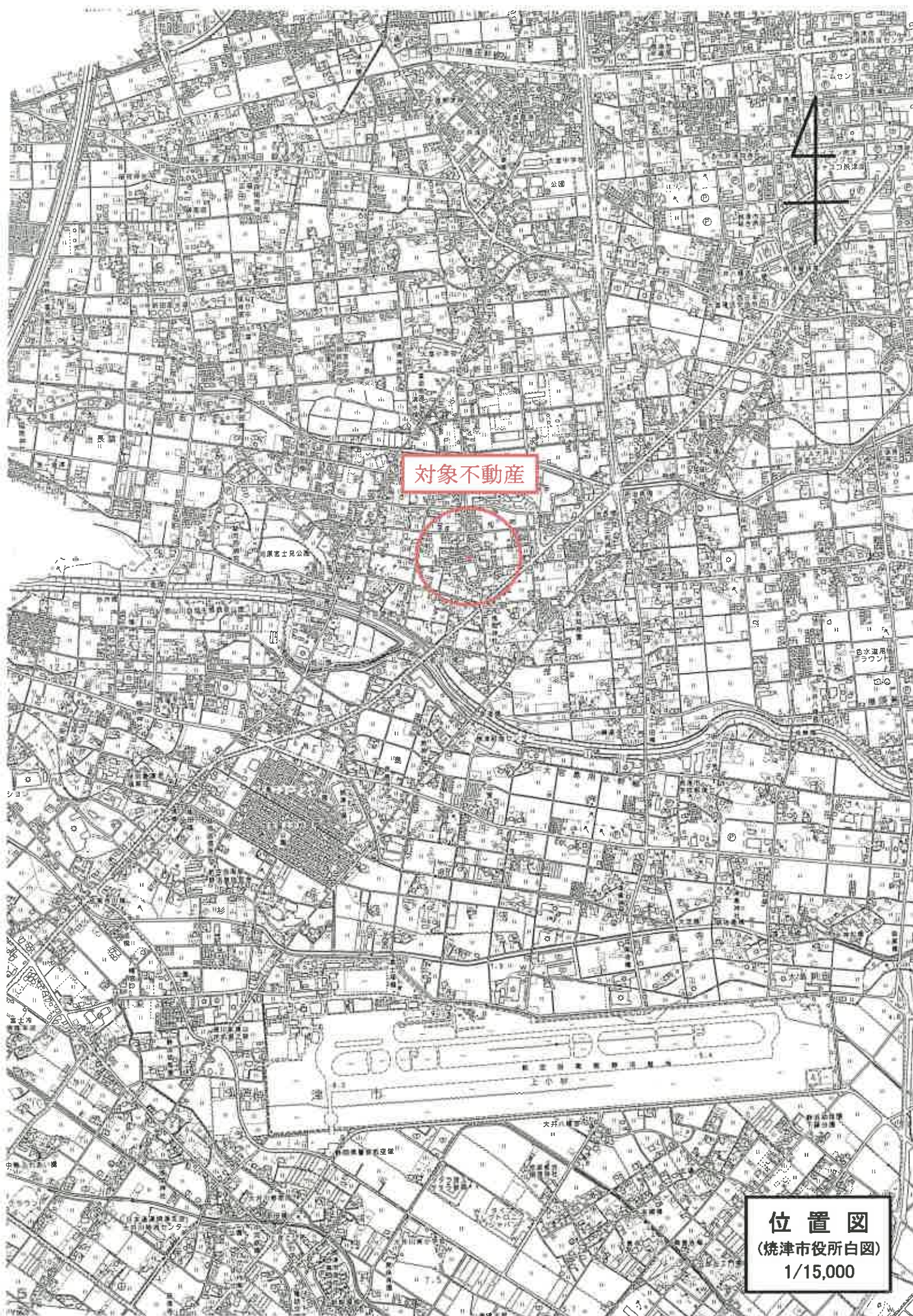
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅を主に店舗等も見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料

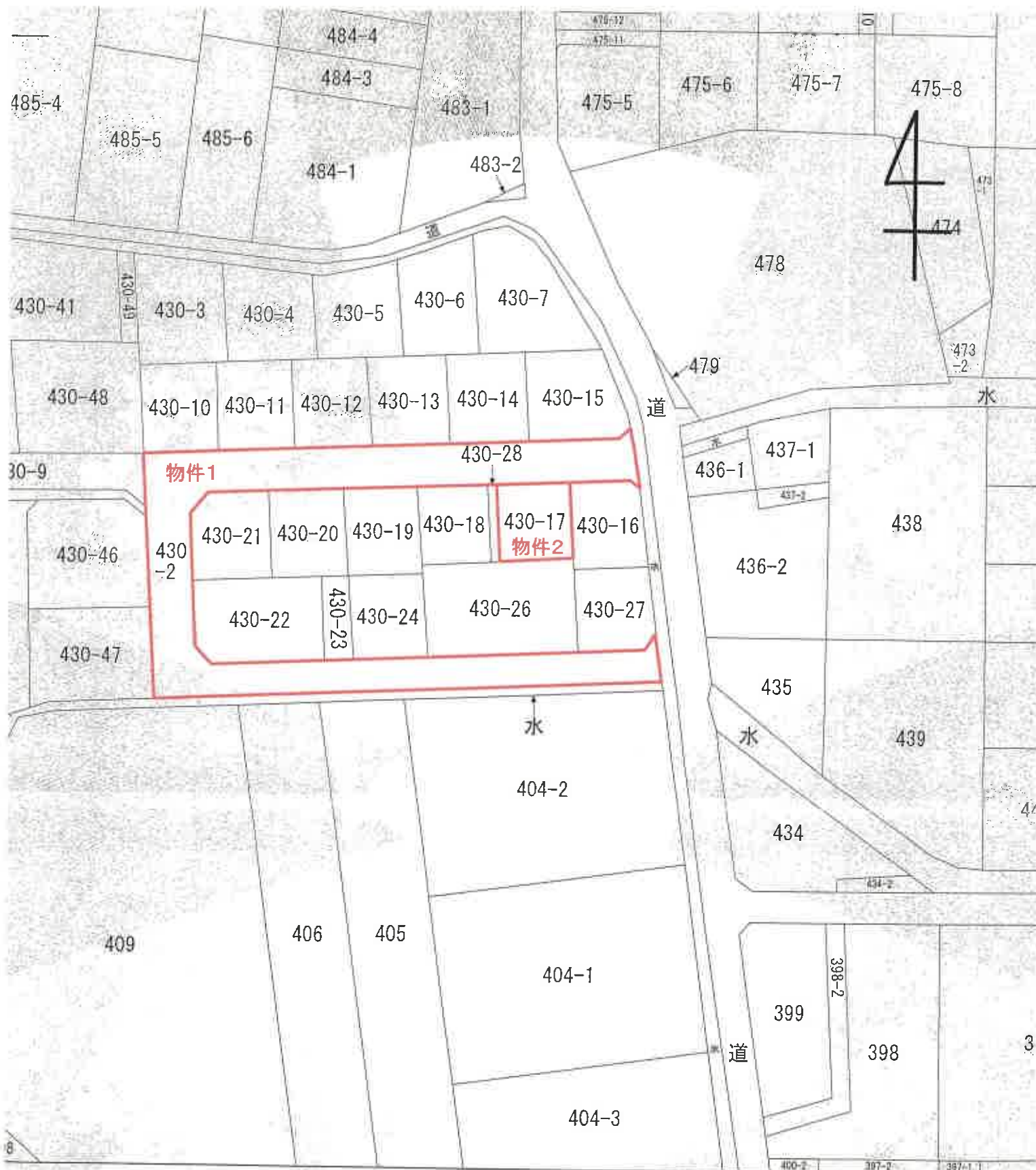
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

位置図
(焼津市役所白図)
1/15,000



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

地番区域見出

本中

焼津市本中根字新田

地 番 430番17

公 図 写
1/600

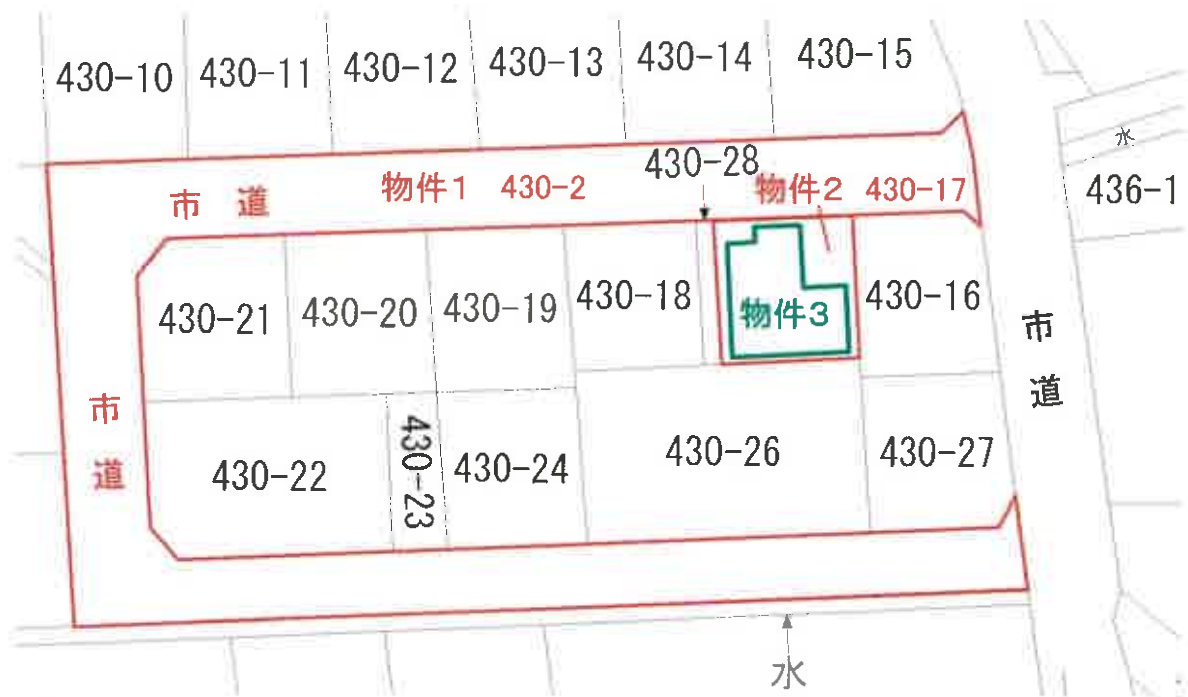
精 度

座標系
番号又

分類 地図に準ずる図面

種類 土地の位置及び形状の概略を記載した図面

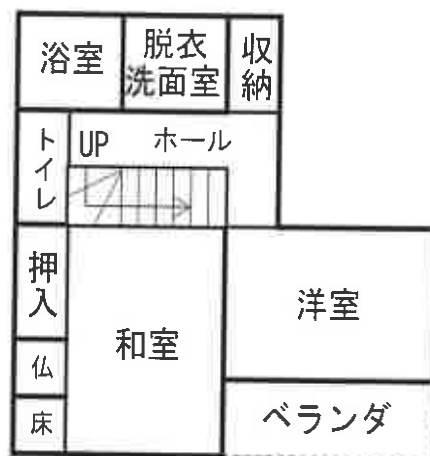
建物配置図



間取図



< 1 階 >



< 2 階 >



< 3 階 >