

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 山田 萌 里

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 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)
1,2	50,310,000 40,248,000	一括	10,062,000	1,280,252	274,339
1	12,780,000				
2	37,530,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 静岡市葵区七間町 |
| | 地 番 | 17番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区七間町17番地8 |
| | 家屋 番号 | 17番8 |
| | 種 類 | ホテル |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根9階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.80平方メートル |
| | | 2階 112.74平方メートル |
| | | 3階 112.74平方メートル |
| | | 4階 112.74平方メートル |
| | | 5階 112.74平方メートル |
| | | 6階 112.74平方メートル |
| | | 7階 112.74平方メートル |
| | | 8階 112.74平方メートル |
| | | 9階 68.01平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 若 林 純 子

-
-
- 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
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 | 静岡市葵区七間町 |
| | 地 番 | 17番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区七間町17番地8 |
| | 家屋 番号 | 17番8 |
| | 種 類 | ホテル |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根9階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.80平方メートル |
| | | 2階 112.74平方メートル |
| | | 3階 112.74平方メートル |
| | | 4階 112.74平方メートル |
| | | 5階 112.74平方メートル |
| | | 6階 112.74平方メートル |
| | | 7階 112.74平方メートル |
| | | 8階 112.74平方メートル |
| | | 9階 68.01平方メートル |



令和7年（ケ）第2号

令和7年2月3日受理
令和7年3月13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 静岡市葵区七間町
地 番 17番8
地 目 宅地
地 積 167.88平方メートル
- 2 所 在 静岡市葵区七間町17番地8
家屋 番号 17番8
種 類 ホテル
構 造 鉄骨造陸屋根9階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 114.80平方メートル |
| 2階 | 112.74平方メートル |
| 3階 | 112.74平方メートル |
| 4階 | 112.74平方メートル |
| 5階 | 112.74平方メートル |
| 6階 | 112.74平方メートル |
| 7階 | 112.74平方メートル |
| 8階 | 112.74平方メートル |
| 9階 | 68.01平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡市葵区七間町17番地の8	
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"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図(概略)のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が主に本土地上に下記建物を所有して占有している <input 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 <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	およそ建物配置図(概略)に示した位置付近に自動販売機が存する	
建 物	物件 2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <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 {	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物でホテルを経営し占有している <input 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 <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	平成8年12月6日建築(登記簿の記載)	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 1 本物件は、商業施設が立ち並ぶ繁華街にあり、南東側で市道青葉通線に、北東側で市道本通四丁目常磐町二丁目1号線にそれぞれ接する。
- 2 本件ホテルの名称は「シェスタ」である。
- 3 902号室は、漏水の影響でシャワールーム及び露天風呂が使用できないため、閉鎖されている。
- 4 1階事務室の地下部分にポンプ室がある。
- 5 塔屋部分にエレベーター機械室と変電設備がある。PCBの存否は不詳である。
- 6 物件所在地に屋外広告物第2種普通規制地域の指定がある。
- 7 その他本物件についての概要については関係人の陳述を参照されたい。
- 8 公法上の規制及び供給施設の詳細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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者代表者	<p>1 本件建物では、私が代表者を務める有限会社東明商事が、ホテルを運営・管理しています。第三者に賃貸等している事実はありません。</p> <p>2 本日（2月19日）は、支障があるので、内覧は日を改めてお願いします。</p> <p>3 902号室は、水漏れが生じており、シャワールームと露天風呂が使用できないため、閉鎖中です。</p> <p>4 地下部分にポンプ室があります。</p> <p>5 本物件内で、事件・事故により人が亡くなったことはありません。</p> <p>6 隣地との境界についてトラブルが生じたことはありません。 (以上、2月19日聴取)</p> <p>7 敷地内に飲料の自動販売機があり、設置料を受領しています。</p> <p>8 営業中のホテルなので、間取りが同じ部屋は内覧を省くなど手短かにお願いします。</p>
■ホテル従業員	<p>9階の客室には露天風呂が、603号室にはマッサージチェアが、403号室にはカラオケ設備があります。 (以上、3月4日聴取)</p>

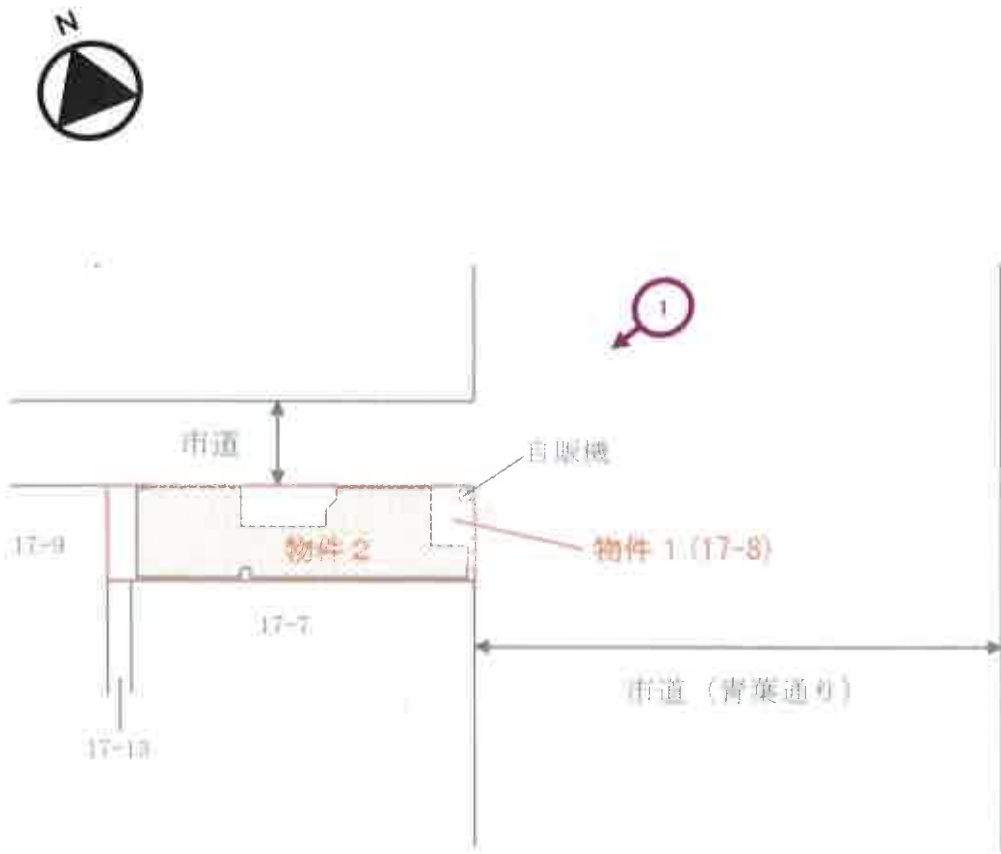
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年2月3日(月) :-:	当庁執行官室	間取図交付請求(郵送) 静岡市役所, 静岡市消防局
令和7年2月5日(水) 15:45-15:58	静岡地方法務局	登記事項証明書交付申請(窓口) 周辺土地(宅地)につき調査
令和7年2月5日(水) 16:08-16:21	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影(外観)
令和7年2月6日(木) :-:	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年2月6日(木) 12:00-12:10	静岡市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和7年2月19日(水) 10:00-10:10	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 ホテル従業員と面談, 所有者代表者と電話連絡 <評価人同行>
令和7年2月19日(水) 10:45-10:48	当庁執行官室	所有者代表者と電話連絡 占有関係等聴取
令和7年3月4日(火) 11:00-12:14	物件所在地 (3回目)	現況調査, 写真撮影 ホテル従業員と面談, 所有者代表者と電話連絡 <評価人同行>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件建物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。		
<input type="checkbox"/> 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

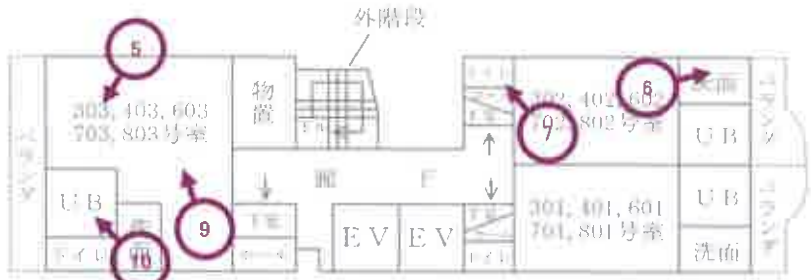
建物配置図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向

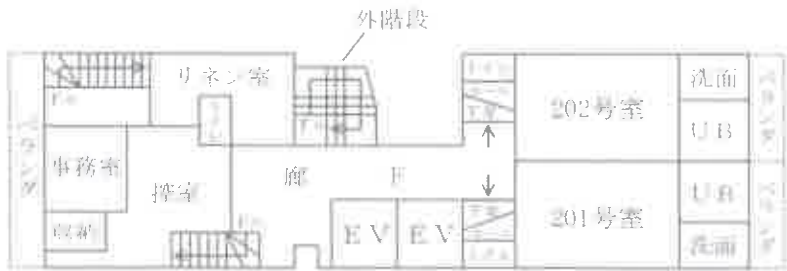


間取図（物件2）

0 → 写真撮影位置・方向



< 3・4・6・7・8階 >



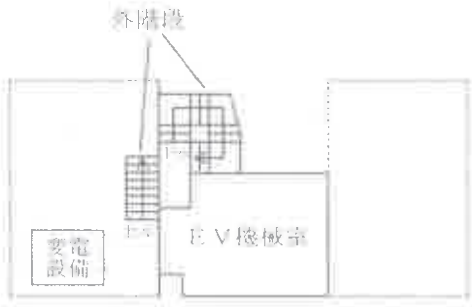
< 2階 >



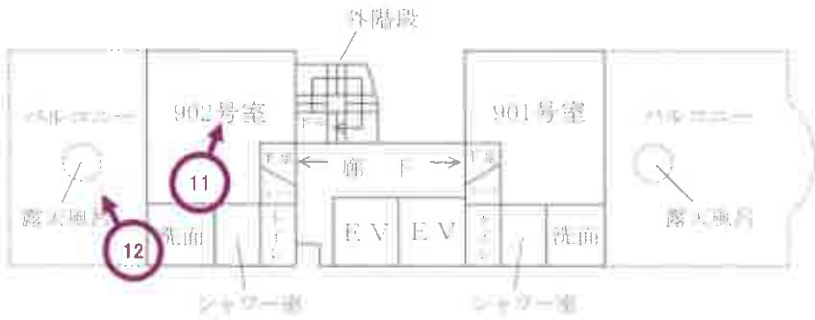
< 1階 >

間取図（物件2）

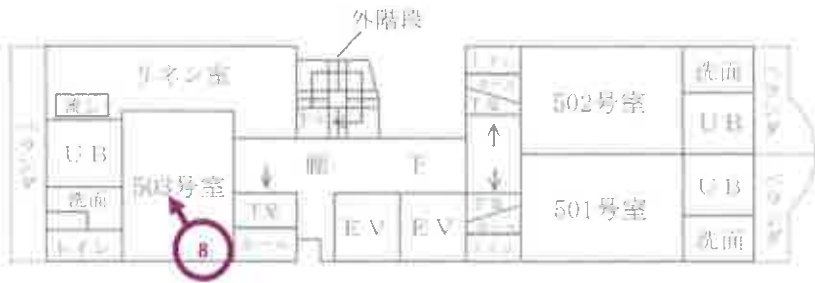
0 → 写真撮影位置・方向



<塔屋>



<9階>



<5階>

1



2



3



4



5



403号室

6



402号室

7



402号室

8



9



603号室

10



603号室

11



12



令和 7年(ケ)第 2 号
令和 7年 3月 4日 現地調査
令和 7年 3月 13日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

青 島 進

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市葵区七間町
地 番 17番8
地 目 宅地
地 積 167.88平方メートル
- 2 所 在 静岡市葵区七間町17番地8
家屋 番号 17番8
種 類 ホテル
構 造 鉄骨造陸屋根9階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------|
| 1階 | 114.80平方メートル |
| 2階 | 112.74平方メートル |
| 3階 | 112.74平方メートル |
| 4階 | 112.74平方メートル |
| 5階 | 112.74平方メートル |
| 6階 | 112.74平方メートル |
| 7階 | 112.74平方メートル |
| 8階 | 112.74平方メートル |
| 9階 | 68.01平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 50,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,780,000 円
物件2 (建物)	金 37,530,000 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		
<ul style="list-style-type: none">・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。・ 物件2の建物には、塔屋（容積不算入）がある。 （間取図参照）・ 本件ホテルの名称は「シエスタ」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	JR 東海道本線「静岡」駅の西方・直線距離約 730m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	青葉通り沿いに中低層の店舗、事務所や中高層のマンション等 が建ち並ぶ商業地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 600% 防火地域 駐車場整備地区 屋外広告物第2種普通規制地域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	167.88 m ² 長方形 間口約 6.7m、奥行約 25m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する角地 特になし
接面道路の 状況	南東側幅員約 36m の舗装市道（建築基準法上の道路） 北東側幅員約 6m 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・・・特になし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 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	・物件1の土地の南東側角付近に飲料自販機が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物 本件建物には、塔屋（容積不算入）がある。 （間取図参照）
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8年12月 経 過 年 数：約28年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：鉄骨造9階建 屋 根：陸屋根（塔屋あり） 外 壁：タイル等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生 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：ホテル 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	管理会社への委託はせず自主管理であるが、保守管理の状態は概ね標準的である。
建 物 の 利 用 状 況	所有者がホテルを経営し占有使用している。 ※ 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	・現所有者においては、大規模な修繕は行われていない。 ・聴取によれば、売買契約をするに当たって、アスベスト使用の有無についての説明はなかったとのこと。また、屋上に設置されている変電設備についてのPCB使用の有無についても特に説明はなかったとのこと。 （存否は不明である。）

- ・ 1階事務室の地下部分にポンプ室がある。
- ・ 本件建物の塔屋部分は、エレベーター機械室になっている。
- ・ 本件建物には、外階段が設置されている。(間取り図参照)
- ・ 本件建物の複数個所に屋外広告物が確認されたが現況許可申請は出されていない。
広告物の総面積が20㎡を超える場合には許可申請が必要であり、買受人はこの点留意願いたい。
(担当部署は静岡市景観まちづくり課)
- ・ 現在 902号室は、漏水の影響でシャワールーム及び露天風呂が使用できないため、閉鎖されている。

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、対象物件がホテルであり類似した物件の賃料水準の把握が困難であるため、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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	380,000	1.03	167.88	0.9	59,140,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 静岡葵5-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$236,000 \text{ 円/m}^2 \times 101.5/100 \times 100/100 \times 100/63.0 \approx 380,000 \text{ 円/m}^2$

◇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：公示地は環境条件（繁華性等）行政的条件（容積率等）に劣る。

イ 個別格差：画地条件（角地）を考慮して査定した。

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	250,000	971.99	0.14	34,020,000

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 28年、経済的残存耐用年数 7年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $7 \text{ 年} \div (28 \text{ 年} + 7 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) = 0.14$

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	59,140,000	0.6	法定地上権	35,480,000

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60%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	59,140,000	- 35,480,000		0.9	0.6	12,780,000
2	34,020,000	+ 35,480,000	-	0.9	0.6	37,530,000
一括価格(合計)						50,310,000

ウ 占有減価修正：なし。

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、対象物件の用途の特殊性等を考慮のうえ、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 地価公示価格 (静岡葵5-14)

所 在：静岡市葵区常磐町3丁目6番5

「常磐町3-4-14」

価 格：236,000円/m²

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：168m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南西側25m市道

用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）

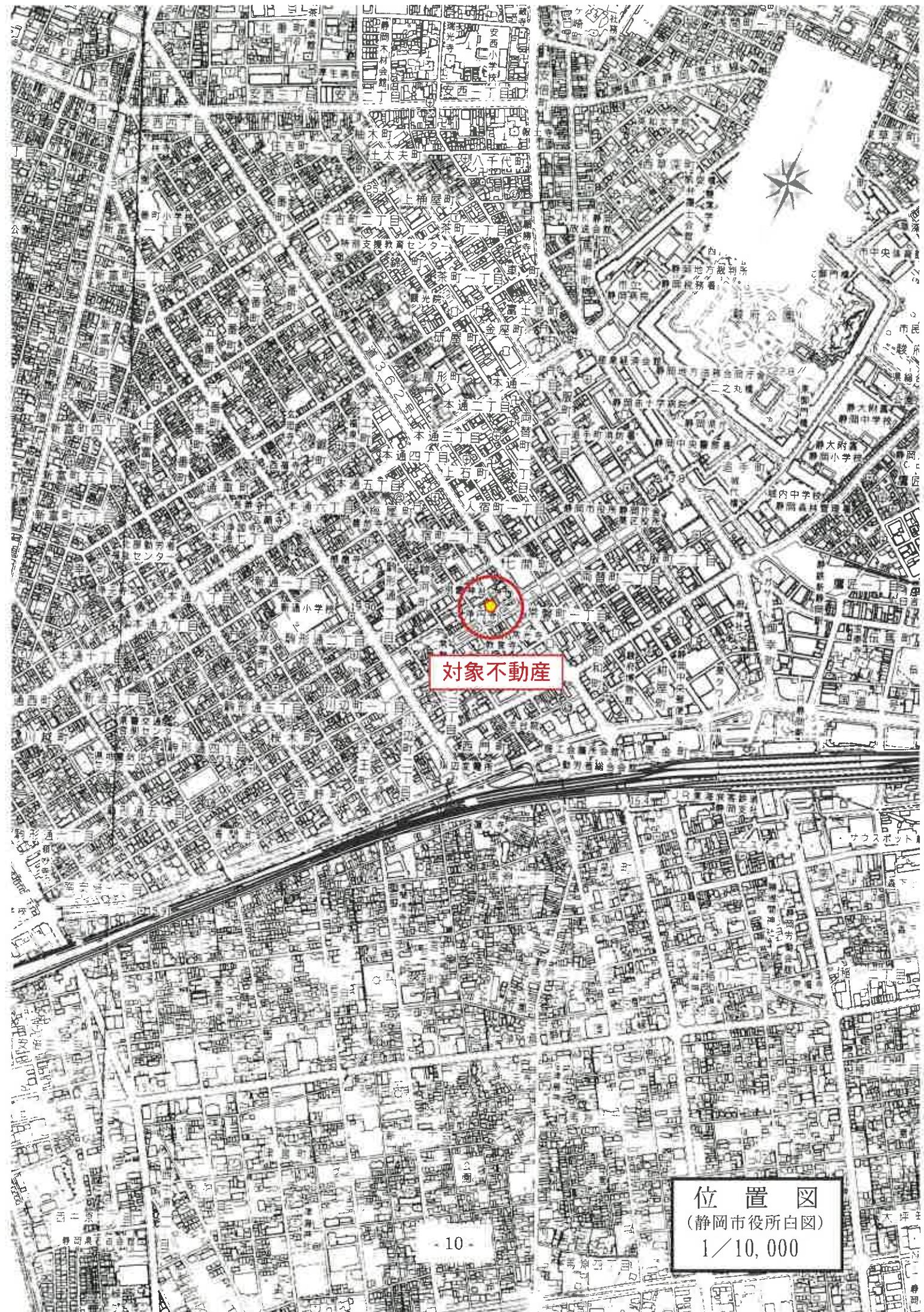
準防火地域

地 域 の 概 要：中低層の事務所ビル、店舗等が混在する商業地域

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
(静岡市役所白図)
1/10,000

N



13-7

N



15-5

15-6

14-1

14-8

14-19

14-17

14-12

14-7

14-16

14-13

14-6

17-1

17-15

17-9

17-8

道

物件 1

17-4

17-7

17-5

17-14

18-20

18-17

18-1

18-18

18-10

18-2

18-3

18-4

18-16

18-12

18-19

18-13

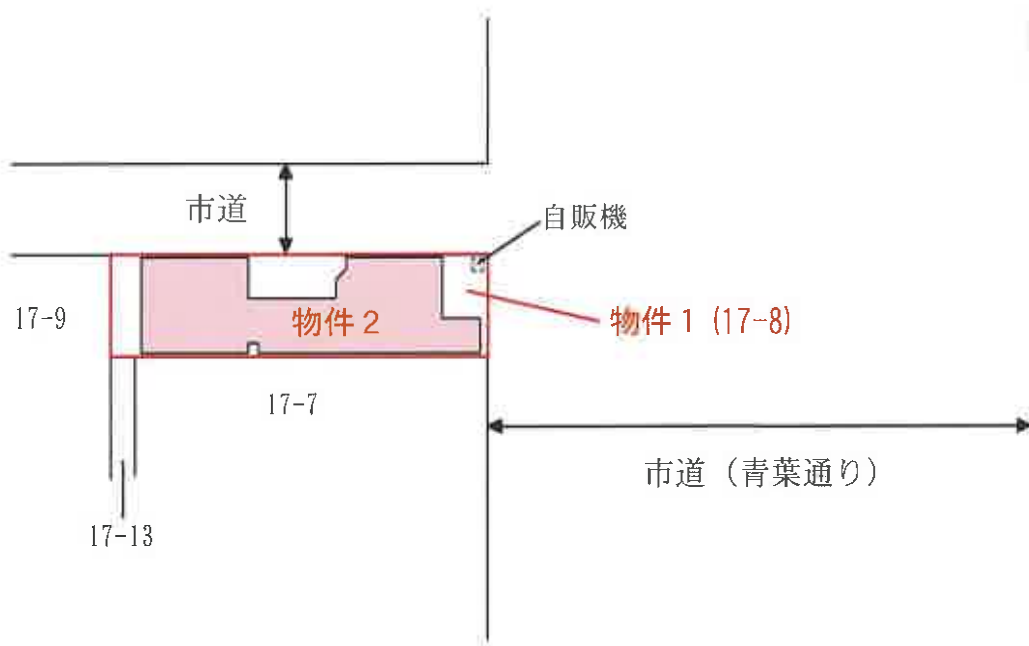
18-14

公 図 写

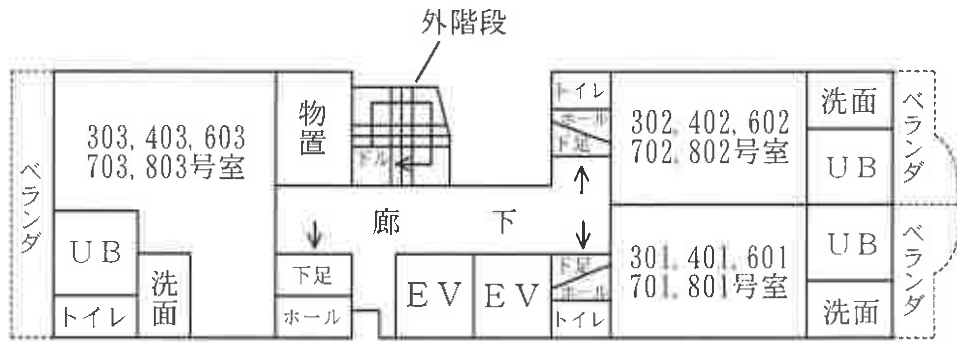
1 / 600

建物配置図

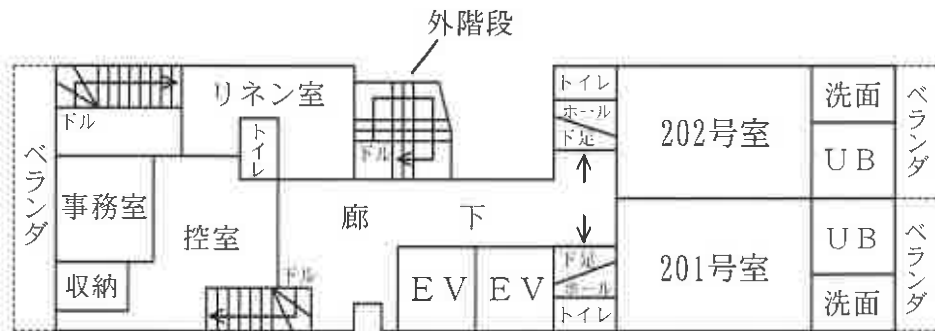
N



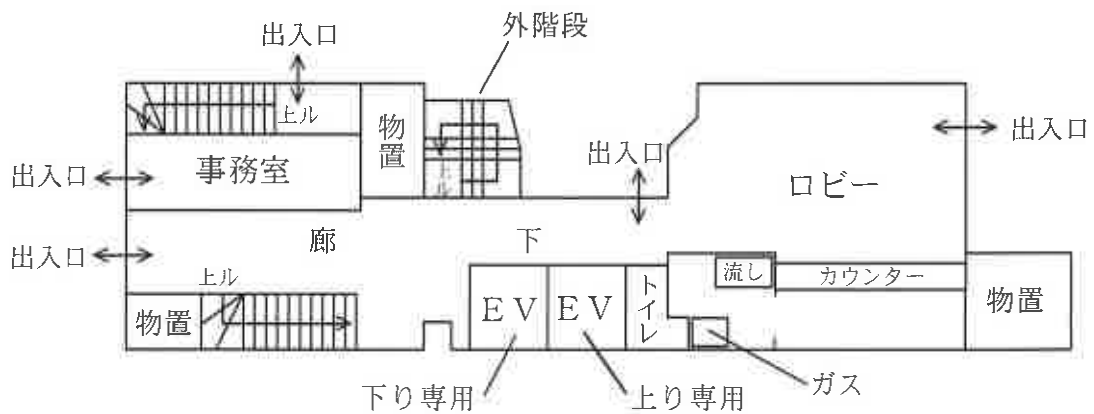
間取図



＜ 3 ・ 4 ・ 6 ・ 7 ・ 8 階 ＞

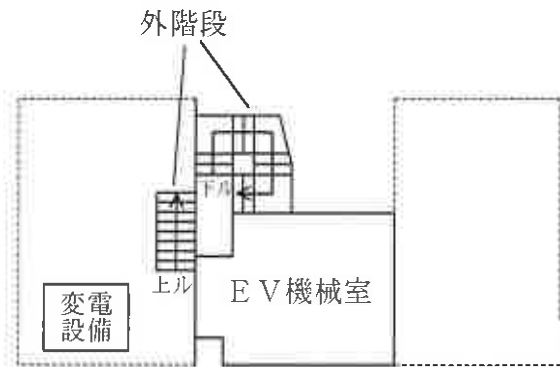


＜ 2 階 ＞

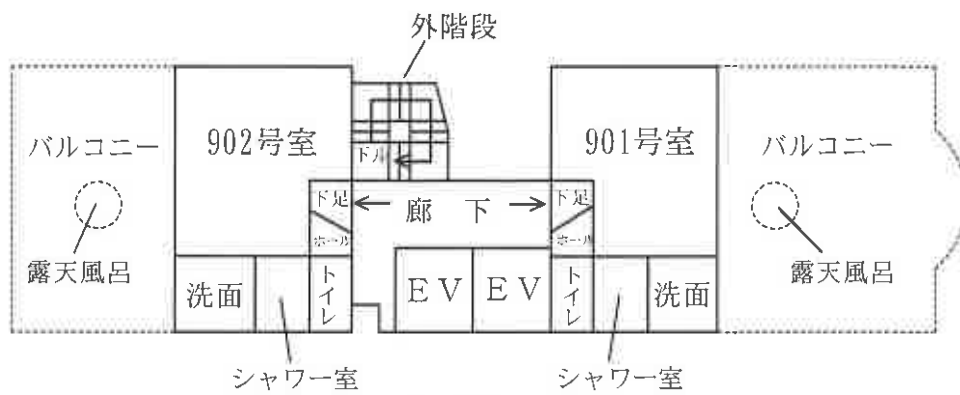


＜ 1 階 ＞

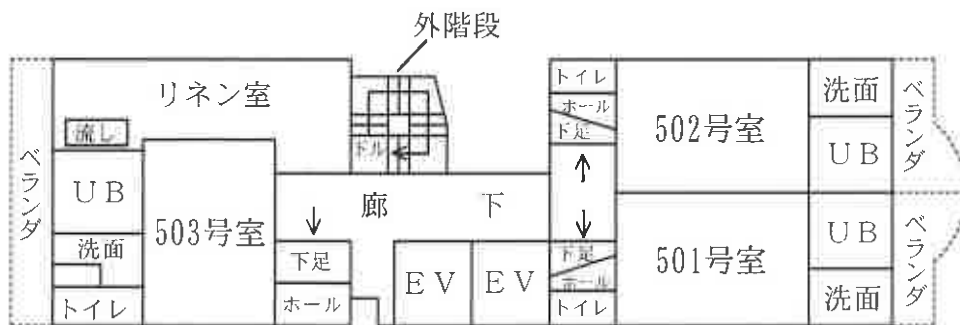
間取図



〈塔屋〉



〈9階〉



〈5階〉