

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12月 8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 8年 1月 6日 午前 8時30分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月20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 8年 2月10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 1月21日 午後 1時00分から 令和 8年 1月22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12月 8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	3,580,000 2,864,000		716,000	66,616	16,080
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市駿河区聖一色字橋下 158番地1

建物の名称 聖一色運動場前ハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 聖一色 158番1の23

建物の名称 407号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.91平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 静岡市駿河区聖一色字橋下158番1

地 目 宅地

地 積 2900.74平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1414



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 24 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市駿河区聖一色字橋下 158番地1

建物の名称 聖一色運動場前ハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 聖一色 158番1の23

建物の名称 407号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.91平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 静岡市駿河区聖一色字橋下158番1

地 目 宅地

地 積 2900.74平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1414



令和7年（ヌ）第11号

令和7年5月19日受理
令和7年6月20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 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市駿河区聖一色字橋下 158 番地 1

建物の名称 聖一色運動場前ハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 聖一色 158 番 1 の 23

建物の名称 407 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 71.91 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 静岡市駿河区聖一色字橋下 158 番 1

地 目 宅地

地 積 2900.74 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1414

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	静岡市駿河区聖一色158番地の1 407号			
建 物	物件 1			
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A □その他の者 上記の者が内部に動産を残置した状態で、本建物を居宅（空室）として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり			
管理費等の状況	■ 3枚目「その他の事項3」記載のとおり		令和7年5月23日現在 □滞納はない ■滞納がある 3枚目「その他の事項3」記載のとおり □不明	
管理費等照会先	住商建物株式会社			
その他の事項	1 本件区分所有建物を含む一棟の建物の名称は、「聖一色運動場前ハイム」である。本件占有部分の建物は、4階に存する。 2 専有部分の建物 昭和50年3月18日建築（登記簿の記載）			
敷 地 権	符号 1			
現 況 地 目	■宅地（符号 1 ） □公衆用道路（符号 ） □ （符号 ）			
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 ■概ね建物配置図（概略）のとおり			
敷 地 権 の 種 類	■所有権（符号 1 ） □地上権（符号 ） □賃借権（符号 ）			
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			
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
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

そ の 他 の 事 項

- 1 当マンション（一棟の建物）は、北東側で市道聖一色4号線に接する。
- 2 北東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は、いずれも道路である（公図参照）。

地番	地目	地積	所有者
158-3	公衆用道路	105㎡	静岡市
158-4	公衆用道路	4.26㎡	静岡市

3 管理費等調査結果

	(1) 管理費等（いずれも月額）	(2) 令和7年5月31日までの滞納額
管理費	12,490円	36,750円
修繕積立金	17,890円	53,670円
合 計	30,380円	90,420円

- 4 当マンションの管理は、住商建物株式会社が居住者により結成された聖一色運動場前ハイム管理組合から委託を受けて行っている。
- 5 マンション管理人によれば、一昨年に排水管工事を4～5か月かけて実施したとのことである。また、3～4年後に大規模修繕工事を行う予定があるとのことである。
- 6 その他本物件の概要については、マンション管理人の陳述を参照されたい。
- 7 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
■マンション管理人	1 本件区分所有建物には、所有者Aが家族とともに居住していましたが、5月27日に転居しました。中に荷物は残っています。 2 本件区分所有建物内でネコが2匹飼われていました。建物内で事件・事故はなく、特段不具合もありません。 3 当マンションは全70世帯です。駐車場は敷地内に32台分あり、月額利用料は7,000円ですが、現在空きはありません。バイク置場と駐輪場は無料で利用できます。 4 届出をすれば、建物内で犬、ネコの飼育は可能ですが、犬は1匹までとなっています。 5 共用施設は、駐車場、バイク置場、駐輪場のほか、集会室、管理人室、ゴミ置場などがあります。 6 有料の物置が14戸分ありますが、現在空きはありません。 7 管理人は、月曜日から金曜日までの午前9時から午後5時40分までと土曜日の午前9時から正午まで現地で勤務しています。第2、第4土曜日と日曜日、祝日はお休みです。

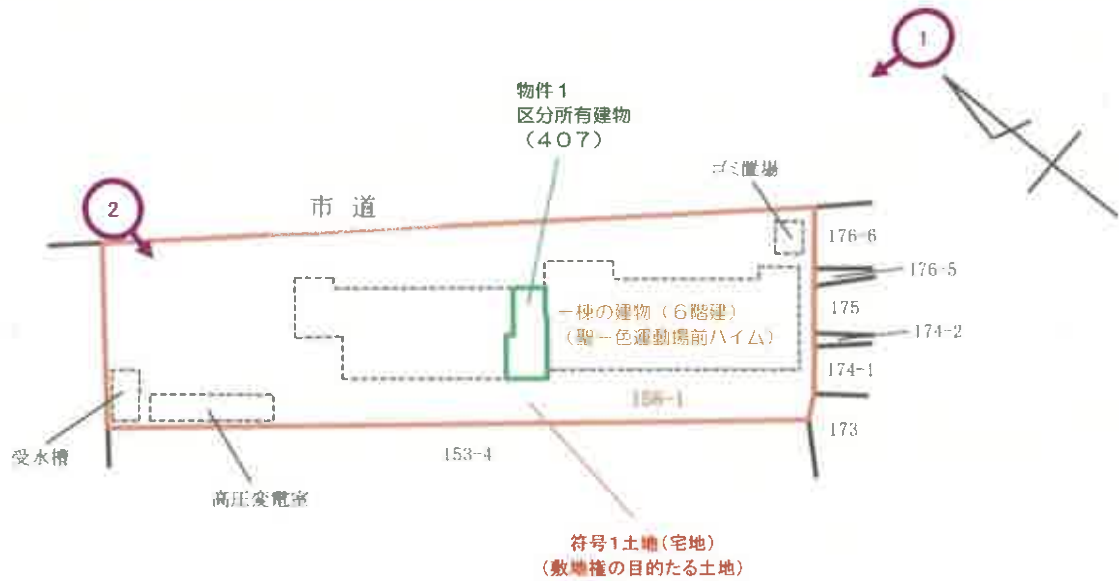
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月19日（月）	当庁執行官室	管理会社宛て照会書送付（ファクシミリ） ※ 送付後に回答書を受領
令和7年5月19日（月） 15：48－16：00	静岡地方法務局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和7年5月19日（月） 16：25－16：48	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和7年5月20日（火） 9：38－9：41	当庁執行官室	マンション管理会社従業員と電話連絡 マンションの概要につき聴取
令和7年5月20日（火） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年5月22日（木） 12：10－12：20	静岡市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和7年5月22日（木） 12：44－12：55	静岡地方法務局	一棟の建物以外に本件敷地上に登録された建物がない ことを確認
令和7年6月3日（火） 11：00－11：37	物件所在地 （2回目）	現況調査（建物内立入）、写真撮影 マンション管理人と面談 ＜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7年6月3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち会わせ、マンション管理人より借用した鍵により開錠し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。 ☐		

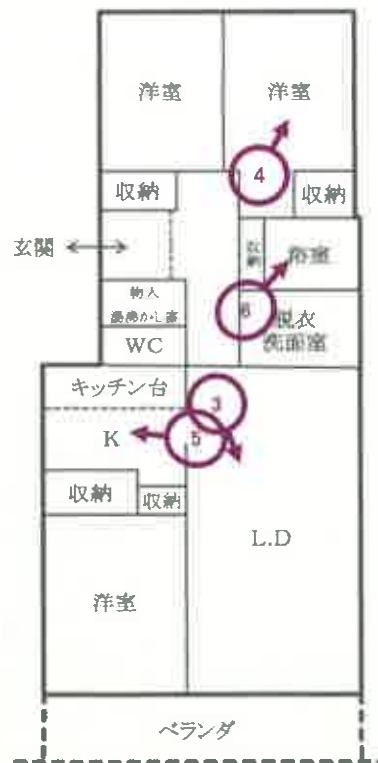
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図（概略）

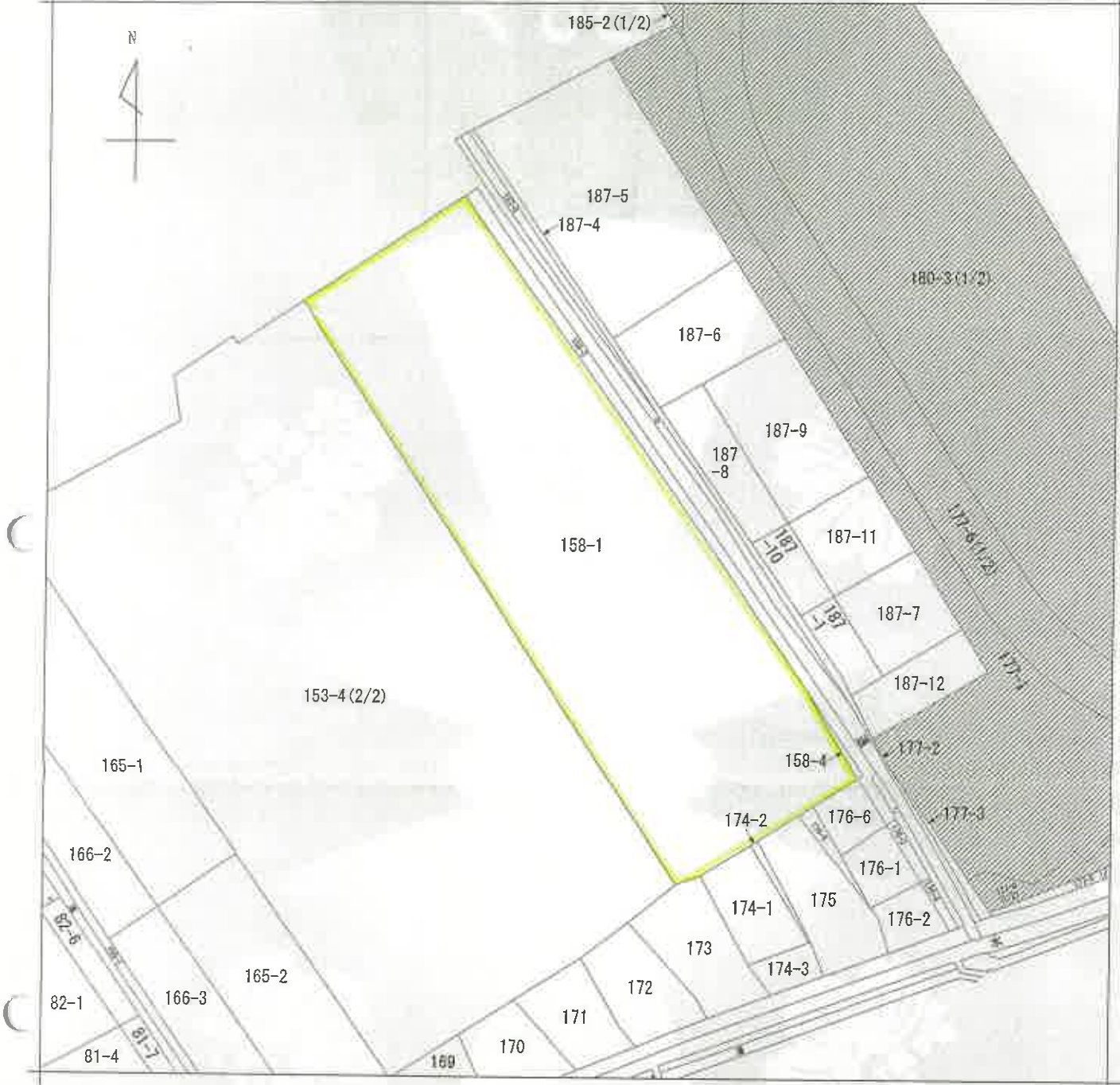
0 写真撮影位置・方向



間取図（物件1）



イ 180-2 ハ 83-5 道
ロ 187-2 ニ 水



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	静岡市駿河区聖一色字橋下				地番	158番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和58年2月20日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方方法務局管轄)

令和7年3月17日

大津地方方法務局

地図整理番号：M29832

登記官



物件1の区分所有建物（407）を含む棟の建物
（聖一色運動場前ハイム）

1



2



3



4



5



6



令和 7 年 (ヌ) 第 11 号
令和 7 年 6 月 3 日 現地調査
令和 7 年 6 月 25 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 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市駿河区聖一色字橋下 158番地1

建物の名称 聖一色運動場前ハイム

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 聖一色 158番1の23

建物の名称 407号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 71.91平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 静岡市駿河区聖一色字橋下158番1

地 目 宅地

地 積 2900.74平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万分の1414



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3, 5 8 0, 0 0 0 円

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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
・本件マンションは、6階建「聖一色運動場前ハイム」の4階部分に所在する区分所有建物である。		

※ 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

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「東静岡」駅の東方・直線距離約 1.2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	「南幹線」南側背後において、分譲マンション、共同住宅、事業所等のほか、一般住宅が混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% 200% — 高度地区 (最高限 2 種・16m)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2,900.74 m ² ほぼ長方形 間口約 100m、奥行約 29m 平坦地 道路と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約 5.1m舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・6 階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・無 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲は一般住宅、事業所等 その他・・・高圧変電室、受水槽、ゴミ置場	
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	聖一色運動場前ハイム
建物の用途	住宅（全70戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月（登記記載）：昭和50年3月 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：乏しい
構 造	鉄筋コンクリート造6階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付等 その他：—
設 備 等	エレベーター、駐車場、駐輪場、物置等
建物の品等	使用資材 及び：普通 施 工
管理の形態等	管理組合：有 名 称：聖一色運動場前ハイム管理組合 管理方式：委託 管理会社：住商建物株式会社 管理形態：管理人常駐 月～金 9：00～17：40（土 9：00～12：00） 第2・第4土曜日、日曜日、祝日は休み
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・ペット飼育可能（管理組合への届出を要す）。 ・一昨年に排水管工事が実施され、3～4年後に大規模修繕工事を行う予定とのことである。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

(2) 専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1 階建 居宅
位 置	4 階 (407 号室) 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	71.91 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (後添間取図参照)
仕 様	天 井：クロス、ボード等 床：フローリング、シート等 内 壁：クロス等 設 備：浴室、キッチン、トイレ等 その他：一
維 持 管 理 の 状 態	やや劣る (経年劣化による減耗・損傷等)
管 理 費 等	管 理 費：12,490 円 (月額) 修繕積立金：17,890 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和 7 年 5 月 31 日現在) (注) その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が内部に動産を残置した状態で、居宅 (空室) 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	ネコ 2 匹が飼育されていたとのことである。 ※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

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格 （円） ア×イ×ウ＝エ
260,000	71.91	0.05	930,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
139,000	0.90	2,900.74	0.90	1,414/100,000	4,620,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価基準地 駿河（県）-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $158,000 \text{ 円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 139,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件、交通接近条件、環境条件が優ると判断した。

イ 個 別 格 差：規模等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格（円） ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ×エ＝オ
930,000	4,620,000	1.00	1.00	5,550,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
804,000	1.00	0.15	—	5,360,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$67,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 804,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家 賃 等 補 正：必要なし。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率：—

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
① 積算価格	5,550,000	—	5,550,000
② 収益価格			5,360,000
③ 調整後の価格			5,500,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
5,500,000	1.00	0.70	0.93	3,580,000

イ 市場性修正：—

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価基準地価格 (駿河(県) -1)

所 在：静岡市駿河区池田 574 番 2

価 格：158,000 円/㎡

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：237 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 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 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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

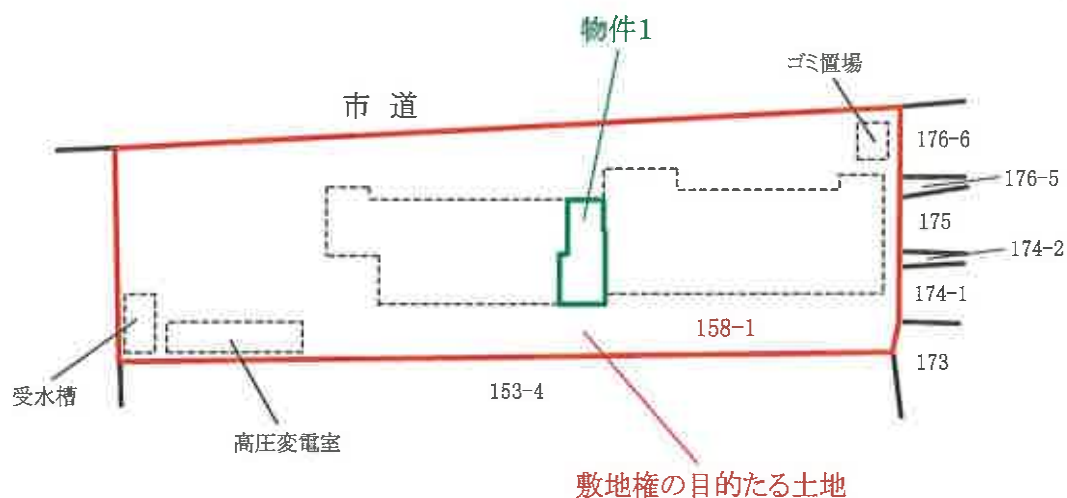


対象物件

位置図
静岡市役所白図
1/10,000



建物配置図



間取図

〔物件1〕

