

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11月 4日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 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12月 2日 午前 8時30分から 令和 7年12月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月16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 1月 6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12月17日 午後 1時00分から 令和 7年12月18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11月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	20,910,000 16,728,000	一括	4,182,000	127,588	46,852
1	890,000				
2	3,590,000				
3	310,000				
4	16,120,000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字四方沢 |
| | 地 番 | 8 1 5 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字大谷津 |
| | 地 番 | 9 6 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字俣ヶ沢 |
| | 地 番 | 9 7 4 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 8 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字大谷津 9 6 8 番地 5
静岡市清水区馬走字四方沢 8 1 5 番地 3 0
静岡市清水区馬走字俣ヶ沢 9 7 4 番地 5 9 |
| | 家屋 番号 | 9 6 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 1 9 平方メートル
2 階 6 7 . 9 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月16日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 静岡市清水区馬走字四方沢
 地 番 8 1 5 番 3 0
 地 目 宅地
 地 積 4 5 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 静岡市清水区馬走字大谷津
 地 番 9 6 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 8 2 . 2 6 平方メートル
- 3 所 在 静岡市清水区馬走字倅ヶ沢
 地 番 9 7 4 番 5 9
 地 目 宅地
 地 積 1 5 . 8 4 平方メートル
- 4 所 在 静岡市清水区馬走字大谷津 9 6 8 番地 5
 静岡市清水区馬走字四方沢 8 1 5 番地 3 0
 静岡市清水区馬走字倅ヶ沢 9 7 4 番地 5 9
 家屋 番号 9 6 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 8 . 1 9 平方メートル
 2 階 6 7 . 9 0 平方メートル

令和7年(ケ)第 45号
令和7年 7月30日受理
令和7年 8月22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 | 静岡市清水区馬走字四方沢 |
| | 地 番 | 8 1 5 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字大谷津 |
| | 地 番 | 9 6 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字忒ヶ沢 |
| | 地 番 | 9 7 4 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 8 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字大谷津 9 6 8 番地 5
静岡市清水区馬走字四方沢 8 1 5 番地 3 0
静岡市清水区馬走字忒ヶ沢 9 7 4 番地 5 9 |
| | 家屋 番号 | 9 6 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 1 9 平方メートル
2 階 6 7 . 9 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市清水区馬走974番地の59		
土地	物件1, 2, 3		
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 3) ☐ 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 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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4		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用、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
(2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
■ A (所有者)	1 私は、物件 1 乃至 3 の本件土地及び物件 4 の本件建物を所有しています。 2 本件建物は、私、夫及び私たちの子らが住居として使用しています。誰にも貸していません。 3 本件建物を増改築したことはありません。 4 本件建物に不具合はありません。 5 境界の争いはありません。 6 本件建物には、太陽光発電パネルを設置してありますが、建物建築時に設置したものです。代金は住宅ローンの中に含まれています。 7 本件建物はオール電化です。 (令和 7 年 7 月 3 1 日、同年 8 月 1 9 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 本件建物の表札には、本件所有者の苗字が表示されていた。その他、本件所有者の陳述及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

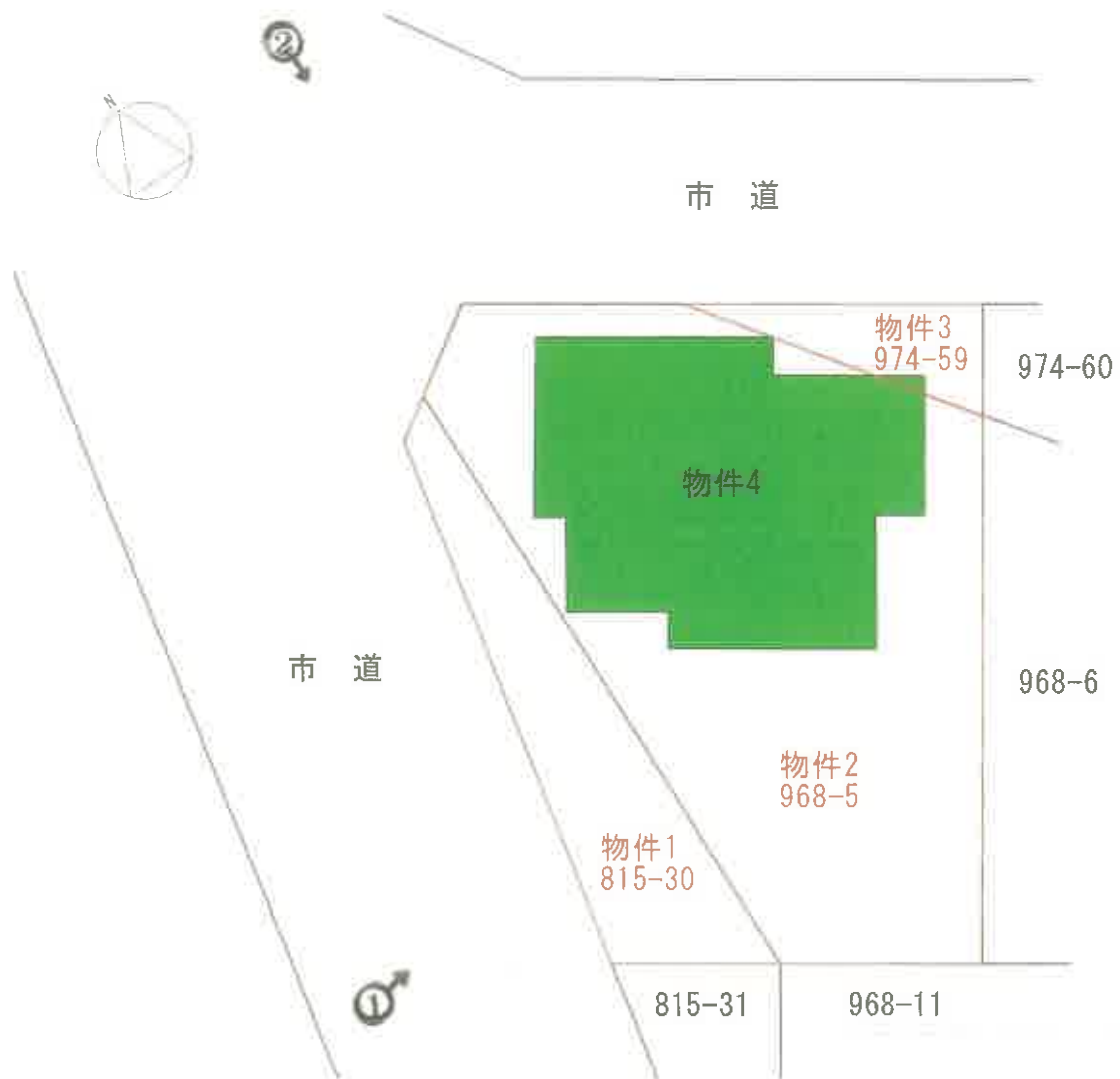
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 7月30日 (水) : - :	執行官室	静岡市役所に間取図請求 (郵送)
7年 7月31日 (木) 11:55-12:10	物件所在地	物件確認, 所有者と面会, 占有状況調査, 外観写真撮影
7年 8月 1日 (金) 13:10-13:15	静岡地方法務局	土地 (近隣地) の登記の現在事項証明書申請, 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 8月19日 (火) 8:50-9:15	物件所在地	所有者と面会 (所有者の配偶者同席), 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
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 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)

土地建物位置関係図



写真撮影方向

間 取 図

〈物件 4〉

1 階



2 階



♂写真撮影方向

(7 枚目)

写真 1

物件 4



写真 2

物件 4



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況

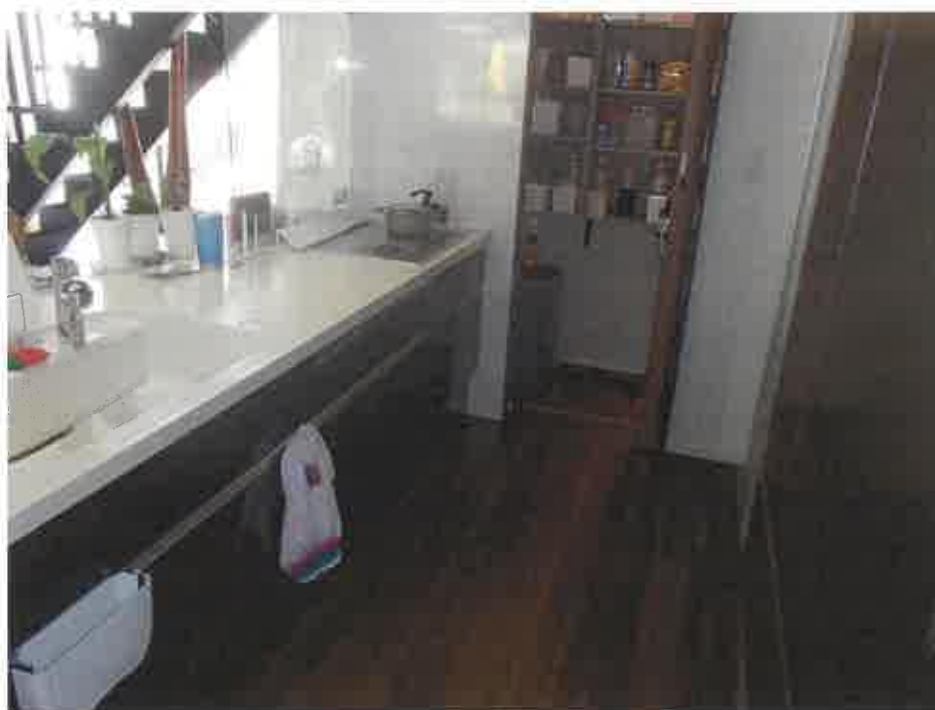


写真 5

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



令和 7 年 (ケ) 第 4 5 号
令和 7 年 8 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 8 月 2 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

岡野五郎

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字四方沢 |
| | 地 番 | 8 1 5 番 3 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字大谷津 |
| | 地 番 | 9 6 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 2 . 2 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字倅ヶ沢 |
| | 地 番 | 9 7 4 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 8 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 静岡市清水区馬走字大谷津 9 6 8 番地 5
静岡市清水区馬走字四方沢 8 1 5 番地 3 0
静岡市清水区馬走字倅ヶ沢 9 7 4 番地 5 9 |
| | 家屋番号 | 9 6 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 1 9 平方メートル
2 階 6 7 . 9 0 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金 20,910,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 890,000 円
物件2 (土地)	金 3,590,000 円
物件3 (土地)	金 310,000 円
物件4 (建物)	金 16,120,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4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4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	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
物件1～3の土地は一体一画地を形成し、物件4の建物の敷地として利用されている。		

※ 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1～3）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「草薙」駅の南東方・直線距離約 1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地。	
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 第一種低層住居専用地域 40% 80% — 高度地区(最高限 1 種 10m)、土砂災害警戒区 域 ※特記事項参照
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	243.43 m ² ほぼ台形 間口約 16m、奥行約 15m 平坦地 西側道路に対し等高～約 1.4m 高く、北東側道路 に対し約 1.2m～約 1.7m 高い角地 —
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 6.5m の舗装市道(建築基準法上の道路) 北東側幅員約 6.0m 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4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・・・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、通常の費用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 ～ 3 の土地の一部は土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に含まれる。 ・ 法務局備付の地積測量図は作成時期が古い為、物件 1 ～ 3 の土地は地積に若干の増減が生じる可能性がある。詳細については、別途専門家による実測等の別途調査を要するとみられる。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：令和4年2月5日 経 過 年 数：約4年 経済的残存耐用年数：約21年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわら 外 壁：サイディング 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、エコ給湯 その他：太陽光パネル、オール電化
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	所有者が家族とともに居宅として利用している。 ※ 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	－

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1～3（土地）

物件1～3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	74,600	0.98	45.33	0.9	2,980,000
2	74,600	0.98	182.26	0.9	11,990,000
3	74,600	0.98	15.84	0.9	1,040,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 静岡清水－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
 $65,900 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/100 \times 100/88 \approx 74,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：交通接近条件（最寄駅）、環境条件（居住環境）等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（角地、形状）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4（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
4	159,000	156.09	0.76	18,860,000

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4年、経済的残存耐用年数21年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝21年 ÷ (4年＋21年) × (1－0.1) ≈ 0.76

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	2,980,000	0.5	法定地上権	1,490,000
2	11,990,000	0.5	法定地上権	6,000,000
3	1,040,000	0.5	法定地上権	520,000
計				8,010,000

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	2,980,000	－ 1,490,000		－	0.6	890,000
2	11,990,000	－ 6,000,000		－	0.6	3,590,000
3	1,040,000	－ 520,000		－	0.6	310,000
4	18,860,000	＋ 8,010,000	－	－	0.6	16,120,000
一 括 価 格 (合 計)						20,910,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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 (静岡清水-14)

所 在：静岡市清水区草薙 365 番 62

価 格：65,900 円／ m^2

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：198 m^2

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北東側 6.0m 市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

第7 附属資料

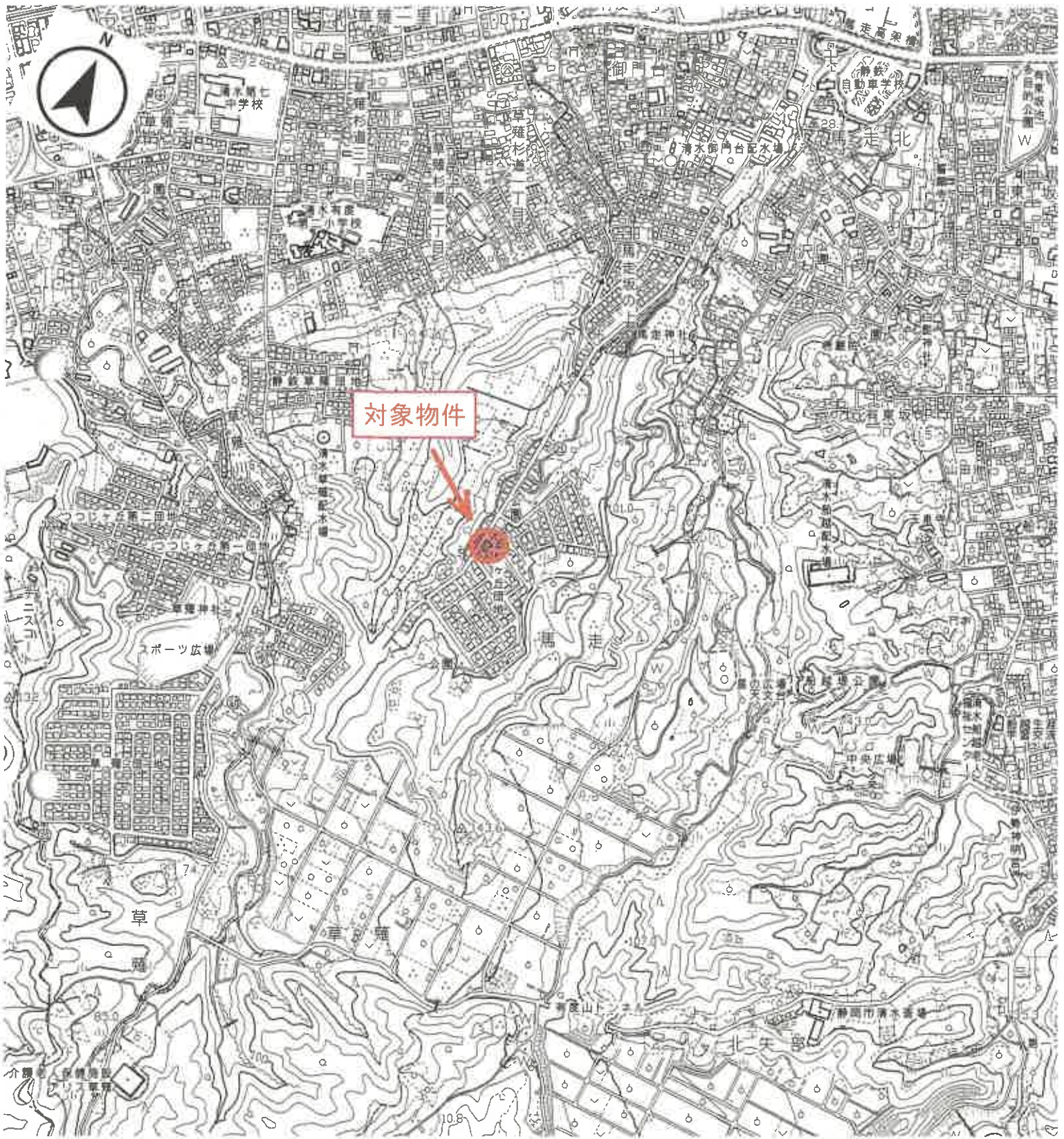
1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

以 上



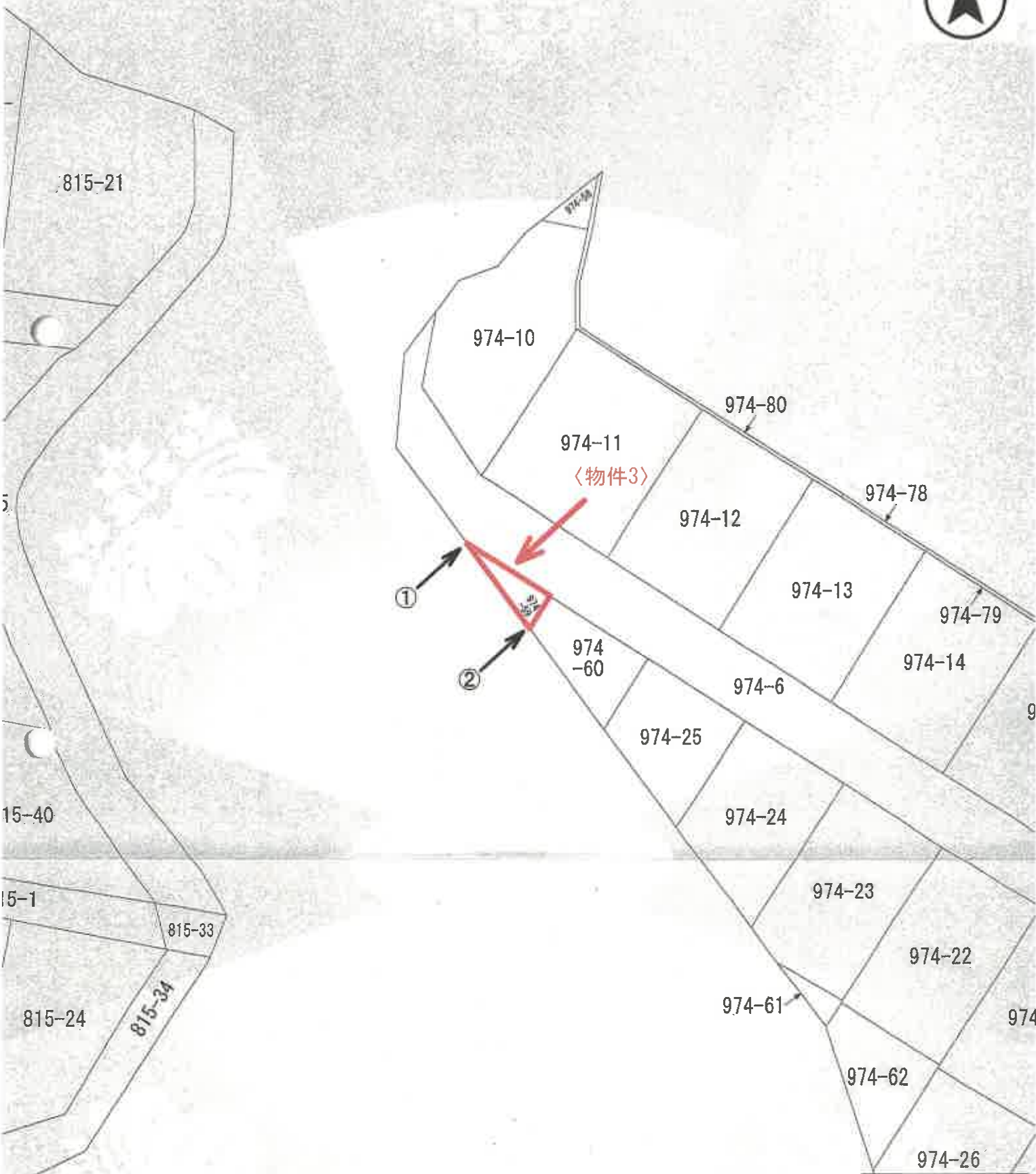
位置図
静岡市役所白図
1/10,000



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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

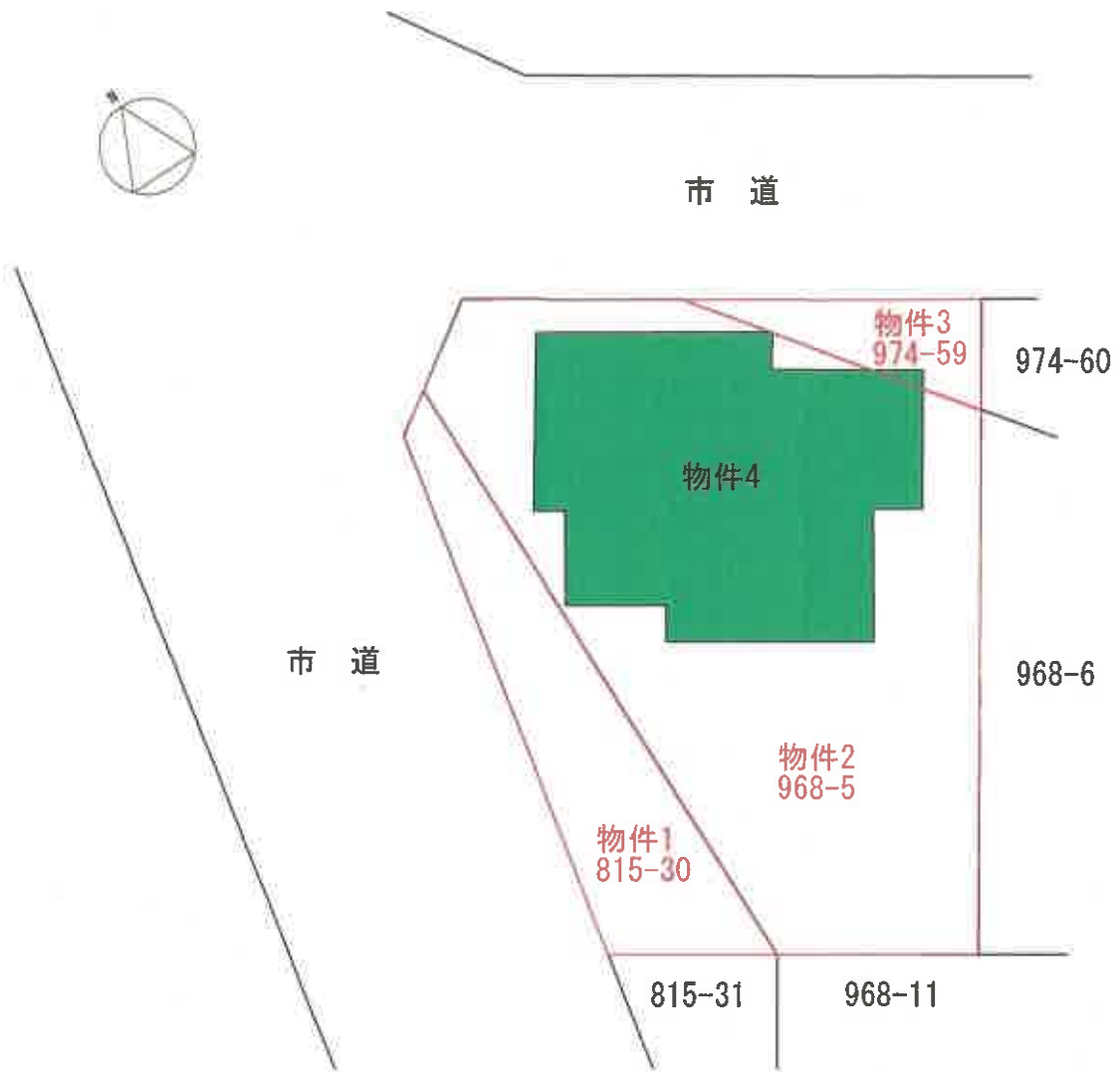
公図写
S=1/500

域見
馬走



公図写
S=1/500

建物配置図



間 取 図

〈物件 4〉

1 階



2 階

