

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<br>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<br>場 所 静岡地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                             | 日 時 令和 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 静岡地方裁判所民事部                                                                           |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                           | 令和 8 年 1 月 21 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 8 年 1 月 22 日 午後 3 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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。                                  |
| <p>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。</p> <p>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。</p> |                                                                                                                             |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 2,820,000<br>2,256,000 | 一括       | 564,000    | 46,792   | 11,851   |
| 1    | 1,310,000              |          |            |          |          |
| 2    | 40,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 1,470,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| 備考   |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 静岡市駿河区青木字天満  
地 番 262番1  
地 目 宅地  
地 積 101.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区青木字天満  
地 番 263番6  
地 目 宅地  
地 積 3.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 静岡市駿河区青木字天満 262番地1、263番地  
6

家屋 番号 262番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル  
2階 61.27平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 7年10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及びB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】

北側水路との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地(地番263番1 所有者A)との境界が不明確である。

### 《 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 静岡市駿河区青木字天満  
地 番 262番1  
地 目 宅地  
地 積 101.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区青木字天満  
地 番 263番6  
地 目 宅地  
地 積 3.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 静岡市駿河区青木字天満 262番地1、263番地  
6

家屋 番号 262番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル  
2階 61.27平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7 年(ケ)第 41 号  
令和 7 年 8 月 12 日受理  
令和 7 年 9 月 11 日提出

## 現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 良 村 和 徳 (印)

(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 静岡市駿河区青木字天満  
地 番 2 6 2 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 0 1. 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区青木字天満  
地 番 2 6 3 番 6  
地 目 宅地  
地 積 3. 1 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 静岡市駿河区青木字天満 2 6 2 番地 1、2 6 3 番地  
6

家屋 番号 2 6 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4. 5 9 平方メートル  
2 階 6 1. 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 住居表示           | 静岡市駿河区青木262-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 土地             | 物件1, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A（破産管財人） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B（破産管財人）<br>上記の者らが本土地上に下記建物を所有（共有）し、占有している。<br><input checked="" 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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者らA、B（破産管財人） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している。<br><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<br><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         | <input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人が管財業務の一環として管理し占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           平成    年    月    日           支部    平成    年（    ）第    号         </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件1、2関係) |         |                                                                                                                                                       |  |
|---------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                |         | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                          |  |
| 占有者                 |         | ■建物共有者A                                                                                                                                               |  |
| 占有状況                |         | ■建物共有者B                                                                                                                                               |  |
|                     |         | ■敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br>□居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 |  |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨     |         | □陳述 (□ ( ) )<br>■文書 (■回答書)                                                                                                                            |  |
| 占有権原                |         | □賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/> ■所有権                                                            |  |
| 占有開始時期              |         | 平成6年7月3日                                                                                                                                              |  |
| 最初の契約等              | 契約日     | 平成6年7月3日                                                                                                                                              |  |
|                     | 期間      | 平成6年7月3日から<br>□ 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                |  |
| 更新の種類別              |         | □合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                     |  |
| 現在の契約等              | 期間      | □平成 年 月 日から 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                    |  |
|                     | 貸主      | □所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                 |  |
| 契約等当事者              | 借主      | □占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                                 |  |
|                     | 賃料・支払時期 | 毎 金 円 (毎 限り 分払)<br>□前払 ( )<br>□相殺 ( )                                                                                                                 |  |
| 敷金・保証金              |         | □ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/><br>□ある [ 金 円                                                    |  |
| 特約等                 |         | □譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                       |  |
| その他                 |         |                                                                                                                                                       |  |
| 執行官の意見              |         | ■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br>□「執行官の意見」のとおり                                                                                              |  |
|                     |         | ■A及びBは、夫婦関係であり、地代等の授受がないことから、Bの土地使用に係る占有権原は、上記のとおりとした。<br>■占有開始時期は、登記における新築年月日を記載した。                                                                  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## その他の事項

■ 接道について

本件各土地の西側において幅員約4メートルの市道（市道青木6号線）に接道している。

■ 土地について

物件1土地と北側水路及び物件2土地と南側売却対象外土地（地番263-1 所有者A）（以下、「目的外土地」という。）との境界は判然としない。なお、目的外土地は、前述のとおり所有者がAであり、本件建物に係る浄化槽が地下に設置されているもようである。

物件1土地の北側に植栽されている木の枝葉が隣地に越境している可能性がある。

■ 建物について

建物内においてクロスの剥がれ等経年による劣化がある。

東側に隣接する土地は、東海道新幹線軌道が存在し、騒音や振動による影響があることが窺われる。

■ 関係人の供述によると、上水道の引き込みは無く、井戸水を使用しているとのことである。

また、前面市道に下水管が設置されているが、本件建物への引き込みは無く、前述したとおり目的外土地にある浄化槽を利用しているものと思われる。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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<br>(当事者等との関係)      | 陳述内容等                                                                                                                                                               |
| ■ 破産管財人弁護士Cの<br>事務所担当者 | 1 本件物件に関しては、Cが破産管財人の管財業務として管理しています。<br>2 本件建物の鍵は、貸し出すことは可能です。<br>3 執行官から照会を受けた回答書は、Aさん及びBさんに聴取後、提出する<br>予定です。<br>4 Aさんから聴取したところ、本件建物は、上水道ではなく、井戸水を使用<br>していたとのことです。 |

(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                                 |
| 7年8月12日（火）                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室        | 間取図交付請求（郵送）<br>静岡市葵区役所                      |
| 7年8月15日（金）<br>10：00－10：15                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地       | 現地確認、外観写真撮影、占有関係調査                          |
| 7年8月20日（水）<br>10：50－11：00                                                                                                                                                                                                                                                                           | 静岡地方法務局     | 隣接土地等の全部事項証明書申請                             |
| 7年8月25日（月）                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 執行官室        | 破産管財人から事情聴取（電話）<br>所有者A及びBに対し、占有関係照会書送付（郵送） |
| 7年9月3日（水）<br>9：45－10：30                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査                 |
| 7年9月4日（木）<br>15：17－15：22                                                                                                                                                                                                                                                                            | 執行官室        | 破産管財人事務所業務担当者から事情聴取（電話）                     |
| 7年9月10日（水）<br>11：20－11：23                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | 破産管財人事務所業務担当者から事情聴取（電話）                     |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



A3をA4に縮小

令和7年5月22日 静岡地方裁判所  
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記官

5C4101

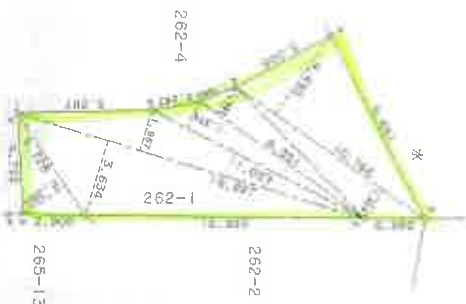
|       |                  |
|-------|------------------|
| 地 番   | 262-1            |
| 土地の所在 | 静岡県駿河区<br>静岡市駿河区 |

静岡県駿河区

三 求 積 表

| 地 番    | 262-1 | 求 積 表       |
|--------|-------|-------------|
| NO.    | NO.   |             |
| 10.746 | 4.495 | 48.303270   |
| 10.746 | 1.824 | 17.451504   |
| 9.351  | 1.487 | 13.998447   |
| 11.053 | 1.374 | 15.186822   |
| 16.827 | 1.967 | 33.098709   |
| 16.827 | 3.634 | 61.149318   |
| 5.728  | 2.384 | 13.655552   |
|        | 倍 積 積 | 202.843622  |
|        | 倍 積 積 | 101.4218110 |
|        | 地 積   | 101         |

物件 1



静岡県土地家屋調査士会員指定用紙

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 作 製 者 | 土地家屋調査士<br>(手成) |
|-------|-----------------|

|     |     |
|-----|-----|
| 申請人 | 申請人 |
| 縮尺  | 250 |

登記年月日：平成6年9月13日

504193

地 番 263-6

地 積 測 量 図

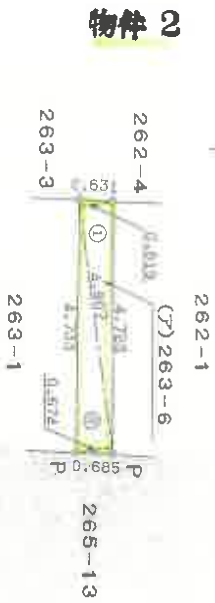
土地の所在 静岡市清水区天満

静岡市駿河区

土 地 所 在 図



262-1  
262-4  
263-3  
263-1  
265-13



縮尺 1/500

| 三 斜 求 積 表 |    |       |     |       | 地 積                     |
|-----------|----|-------|-----|-------|-------------------------|
| 地 番       | NO | 底 辺   | 斜 率 | 倍 率   | 地 積                     |
| (7)263-6  | 1  | 4.807 | X   | 0.619 | 二                       |
|           | 2  | 4.807 | X   | 0.674 | 二                       |
| 合 計       |    |       |     |       | 3.23918                 |
| 三 角 形     |    |       |     |       | 3.107255 m <sup>2</sup> |
|           |    |       |     |       | 3.10 m <sup>2</sup>     |

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作 製 者 土地家屋調査士

6 年

申 請 人

家屋番号 S 石杭 C...コンクリート杭 P...スラスター杭 R...金属杭 M...鋼ミ、RM...金属杭 (単位m)

縮尺 1/100

A3をA4に縮小

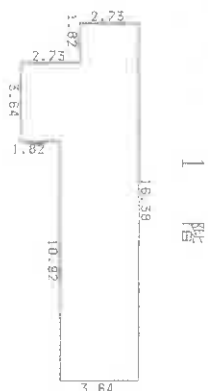
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年5月22日 静岡地方裁判所 登記官

武吉知馬

各階平面圖

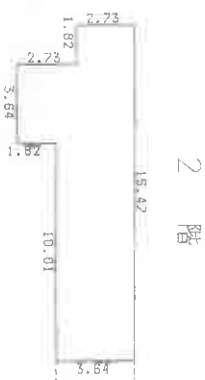
面图 剖面图 平面图 建筑剖面图

二、按河區



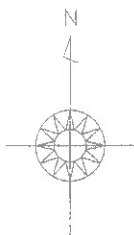
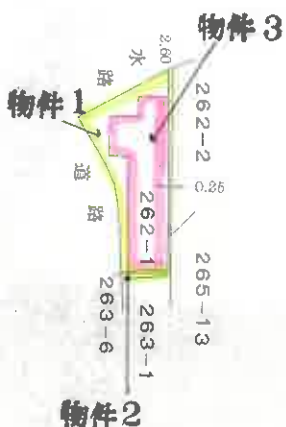
15

| 床面積          | 積算 | 床面積     | 積算 |
|--------------|----|---------|----|
| 2.73 X 1.82  | =  | 4.9686  |    |
| 5.46 X 3.64  | =  | 19.8744 |    |
| 3.64 X 10.92 | =  | 39.7488 |    |
|              |    | 64.5918 |    |
|              |    | 64.59   | 取  |



卷二

| 求積表    |       |           |
|--------|-------|-----------|
| 2.73 X | 1.82  | = 4.9686  |
| 5.46 X | 3.64  | = 19.8744 |
| 3.64 X | 10.01 | = 36.4364 |
| 合計     |       | 61.2794   |
| 床面積    |       | 61.27 ㎡   |



(10教目)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

土地家語調查者製

(平成 6 年)

縮尺

250

冊  
四  
八

不

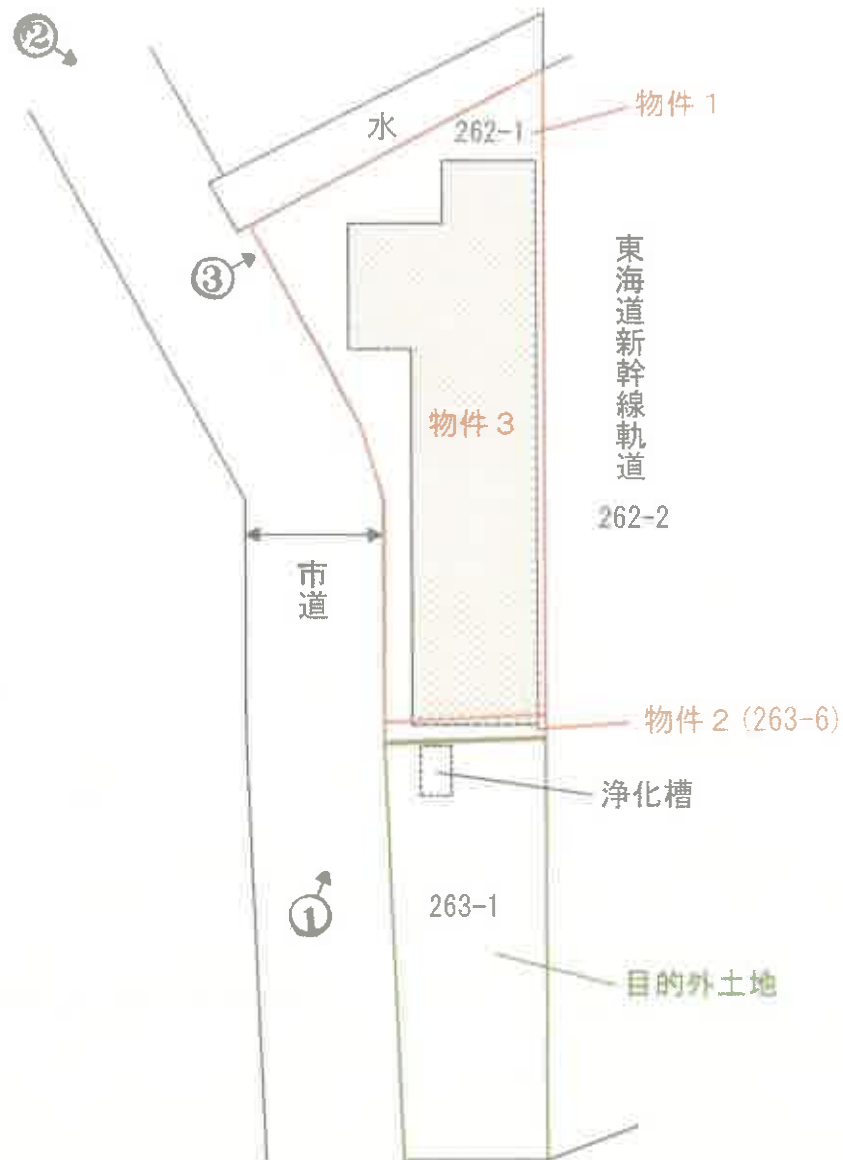
500

59,21

# 建物配置図



写真撮影方向を示す



# 間取図



< 1 階 >

< 2 階 >

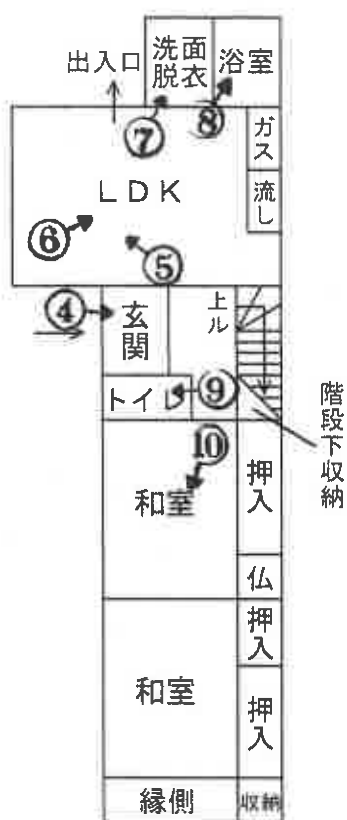


写真 1



写真 2



写真 3



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



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



令和 7 年（ケ）第 41 号  
令和 7 年 9 月 3 日 現地調査  
令和 7 年 9 月 19 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 静岡市駿河区青木字天満  
地 番 262番1  
地 目 宅地  
地 積 101.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区青木字天満  
地 番 263番6  
地 目 宅地  
地 積 3.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 静岡市駿河区青木字天満 262番地1、263番地  
6

家屋 番号 262番1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル  
2階 61.27平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 2, 8 2 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1 (土地)            | 金 1, 3 1 0, 0 0 0 円 |
| 物件2 (土地)            | 金 4 0, 0 0 0 円      |
| 物件2 (建物)            | 金 1, 4 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、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。

## 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 | 特記事項参照 |
| 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                   |            |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1、2の土地上に物件3の建物が存する。</li> <li>・物件1、2の土地と北側水路及び南側目的外土地（263番1）との境界は判然としない。</li> <li>・物件3の建物について、現況の建築面積と物件1、2の土地の登記地積を比較した場合、建蔽率を超過している可能性があることに留意されたい。</li> </ul> |            |        |

※ 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「安倍川」駅の南方・直線距離約 740m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                |
| 付 近 の 状 況                                                      | JR「安倍川」駅南方の新幹線軌道西側の既成住宅地域である。<br>周辺は一般住宅を主に空地、農地等が見られるほか、街路配置にやや劣る地域である。                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員<br>等の個別的な<br>規制を考慮し<br>ない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                         | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>高度地区（最高限3種、19m）                                       |
| 画 地 の 状 況                                                      | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                               | 104.10 m <sup>2</sup> (物件1、2計)<br>やや不整形<br>間口約 16m、奥行約 8m<br>概ね平坦地<br>路面とほぼ等高に接面する中間画地<br>特になし |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                               | 西側幅員約 4m の舗装市道（建築基準法上の道路）                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                               | 現況利用・・・物件3の建物敷地として利用されている。<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・特になし                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                |
| 供 給 処 理 施 設                                                    | 上 水 道 なし※特記事項参照<br>ガ ス 配 管 あり※特記事項参照<br>下 水 道 あり※特記事項参照<br><br>(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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的外土地 263 番 1 について<br/> 上記目的外土地（宅地、56.26 m<sup>2</sup>、所有者 A）に、本件建物に係る浄化槽が地下に設置されているもようである。</li> <br/> <li>・物件 1 の土地の北側に植栽された木の枝葉が、隣地に越境している可能性がある。</li> <br/> <li>・供給処理施設について<br/> 関係人の陳述によると、上水道の引き込みはなく井戸水を使用しているとのことである。（市の担当部署において、接面道路に本管が敷設されていないことについては確認済み）<br/> また、下水道、都市ガスの本管については、接面道路に敷設されているが、本件土地に引き込みはない。</li> </ul> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成6年7月<br>経 過 年 数：約31年<br>経済的残存耐用年数：約3年                                                                           |
| 仕 様                     | 構 造：木造2階建<br>屋 根：スレート<br>外 壁：サイディングボード<br>内 壁：クロス、じゅらく等<br>天 井：クロス、化粧ボード等<br>床 ：畳、フローリング、クッションフロア等<br>設 備：電気、給排水、衛生<br>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：一般住宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                    |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                            |
| 保 守 管 理 の<br>状 態        | クロスの剥がれ等経年による劣化が見られるほか、現況空き家の<br>状態であり、保守管理の状態にやや劣る。                                                                          |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | 建物共有者 A、B（破産管財人）が、住居として空き家の状態で<br>占有している。<br><br>※ 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                 | ・ 本件建物共有者 A、B は夫婦関係であり、地代等の授受がない<br>ことから、B の土地利用権原は、使用借権であると思料される。<br><br>・ 東側に隣接する土地は、東海道新幹線軌道であり、騒音や振<br>動による影響があるものと思料される。 |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 58,700               | 0.85            | 101.00          | 0.9       | 4,540,000                 |
| 2        | 58,700               | 0.85            | 3.10            | 0.9       | 140,000                   |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 駿河（県）－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$77,900 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/130 \div 58,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地の状況を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地は交通接近条件（駅距離）にやや優るが、環境条件（周囲の利用状態）等に劣る。

イ 個 別 格 差：画地条件（形状）、環境条件（隣接地の状況）等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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ= エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|--------------------------|
| 3        | 157,000             | 125.86             | 0.06     | 1,190,000                |

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 31 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 =  $3 \text{ 年} \div (31 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) \div 0.06$

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1        | 4,540,000         | 0.4           | 法定地上権 | 1,820,000                  |
| 2        | 140,000           | 0.4           | 法定地上権 | 60,000                     |

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<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) ×ウ<br>×エ×オ |
|-----------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1               | 4,540,000                        | － 1,820,000                           |                 | 0.8            | 0.6             | 1,310,000                      |
| 2               | 140,000                          | － 60,000                              |                 | 0.8            | 0.6             | 40,000                         |
| 3               | 1,190,000                        | ＋ 1,880,000                           | —               | 0.8            | 0.6             | 1,470,000                      |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                  |                                       |                 |                |                 | 2,820,000                      |

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、目的外土地に浄化槽が設置されている可能性が高いこと及び上水道の引き込みがないこと等を考慮のうえ、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 地価基準地価格 ( 駿河 (県) - 7 )

所 在：静岡市駿河区丸子6丁目2171番1  
「丸子6-8-5」

価 格：77,900円/㎡

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：南西側5.3m県道

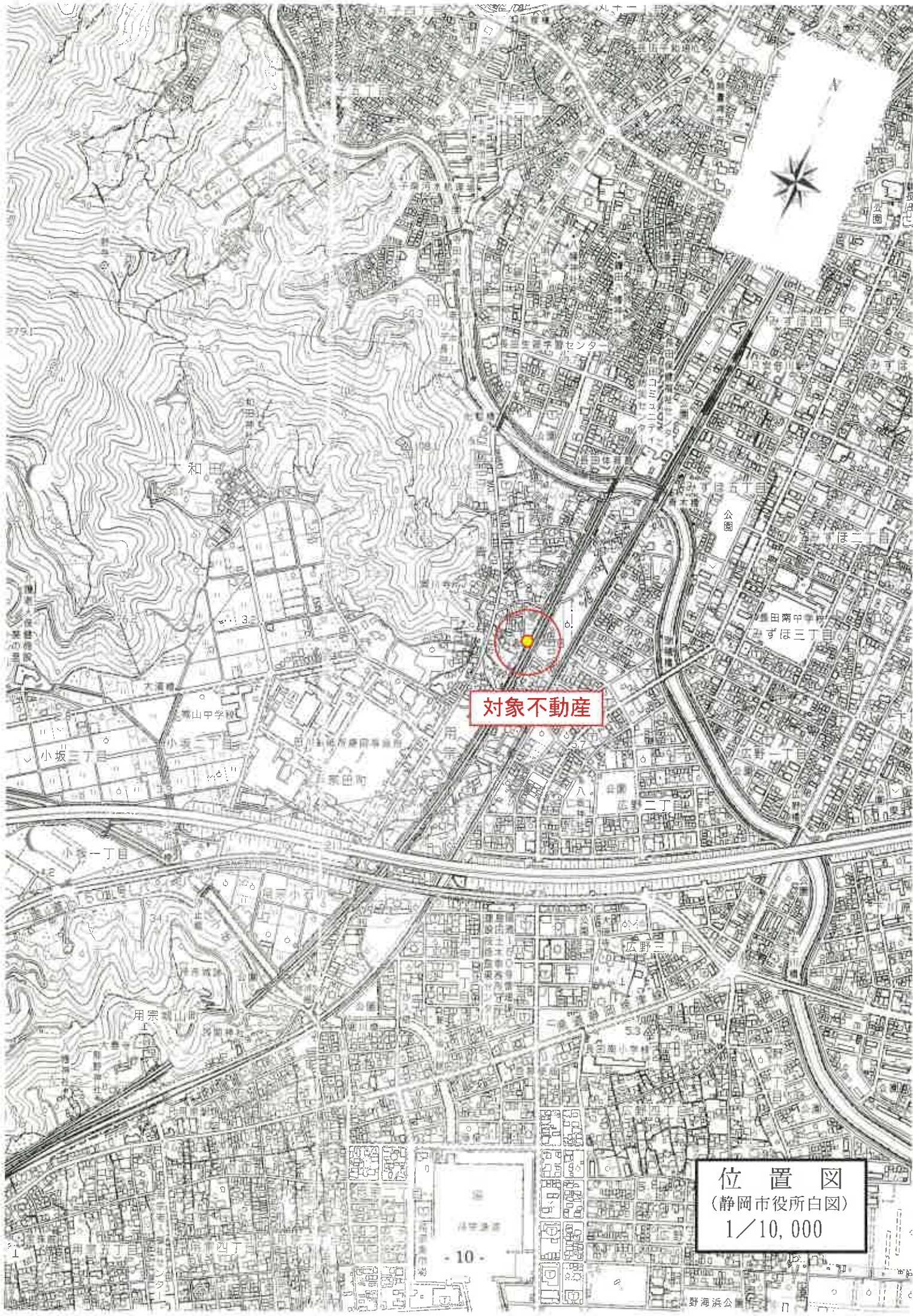
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）  
高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの既成住宅地域

## 第7 附属資料

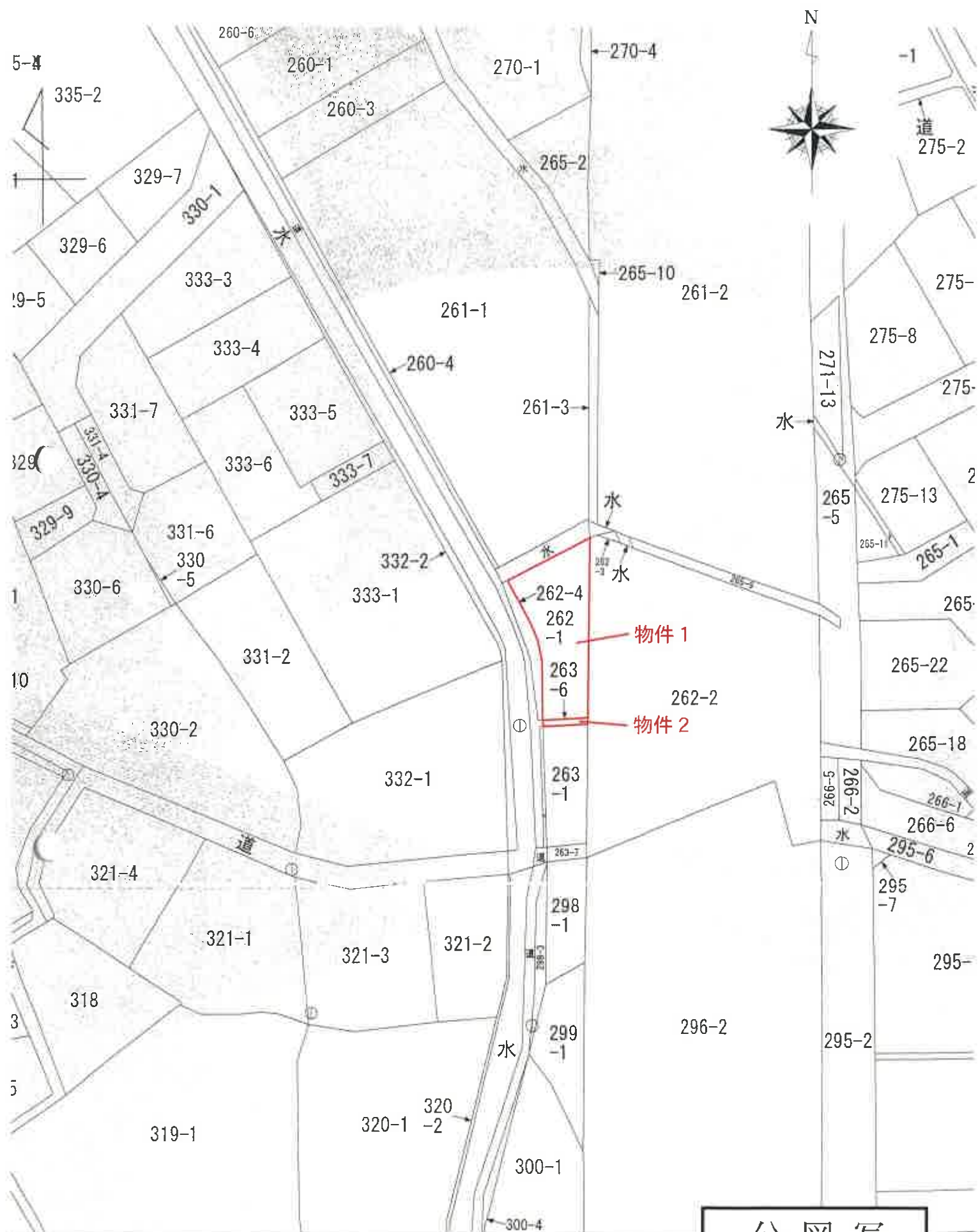
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



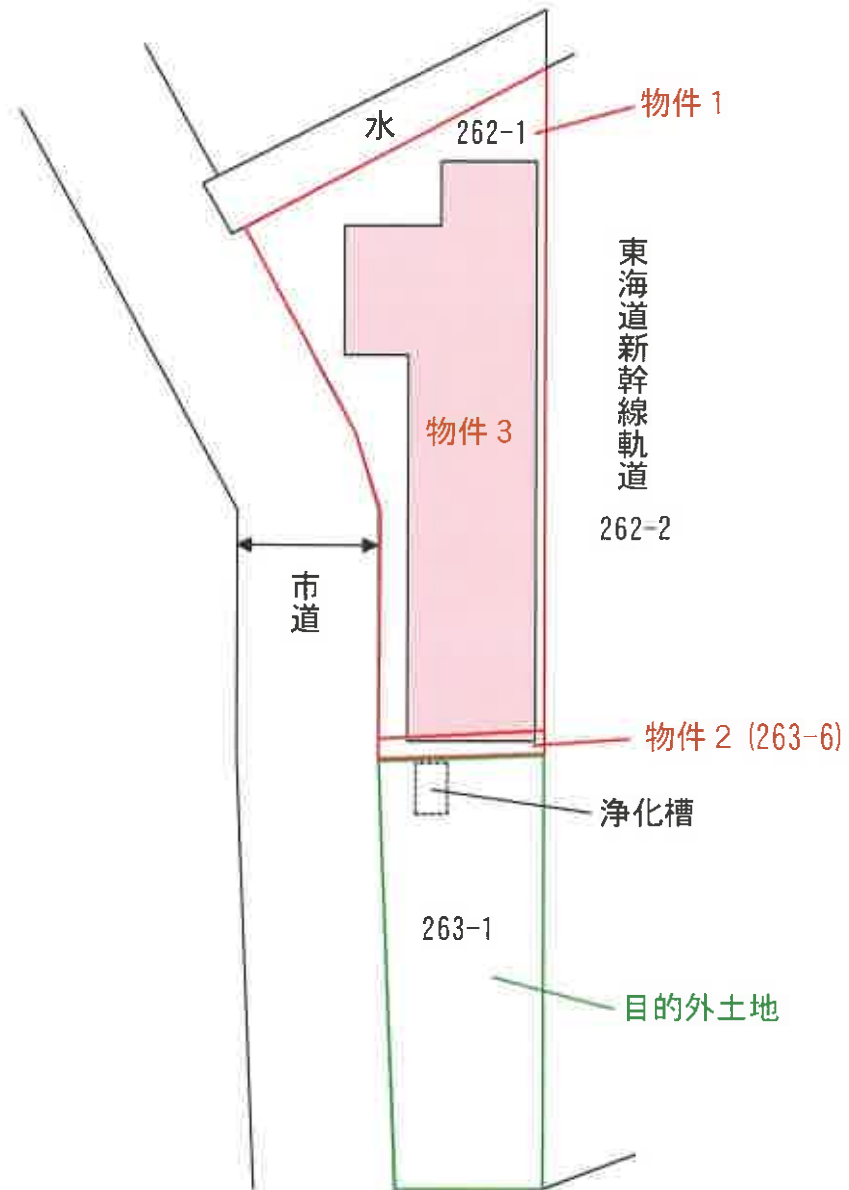
対象不動産

位置図  
(静岡市役所白図)  
1/10,000



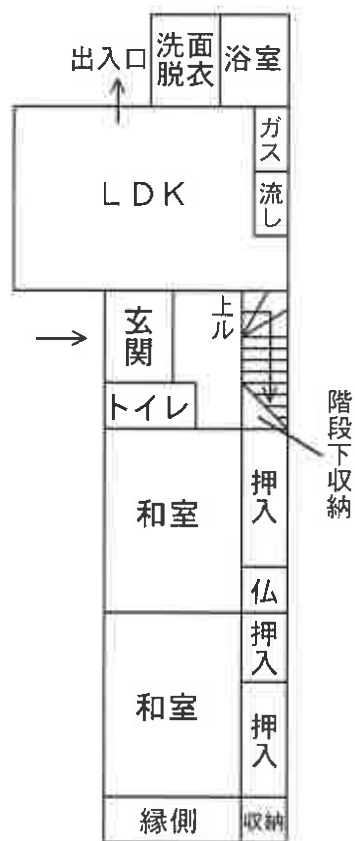
公 図 写  
1 / 500

# 建物配置図



# 間取図

< 1 階 >



< 2 階 >

