

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 8年 1月 6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 8年 2月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 2月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月17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 3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 2月18日 午後 1時00分から 令和 8年 2月19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 8年 1月 6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	2,849,000 2,279,200	一括	569,800	220,974	8,814
1	2,324,000				
2	262,500				
3	262,500				

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市葵区岳美一丁目
 地 番 3番20
 地 目 宅地
 地 積 499.00平方メートル

- 2 所 在 静岡市葵区岳美一丁目3番地20
 家屋 番号 3番20
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 129.60平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約176平方メートル

- 3 所 在 静岡市葵区岳美一丁目3番地20
 家屋 番号 3番20の2
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 178.86平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 1 7 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 ～ 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 2】

①賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社美好

期 限 令和 9 年 9 月 3 0 日

賃 料 1 5, 0 0 0 円（物件 3 の賃料との合計額）

賃料前払 なし

敷 金 不明（物件 3 の敷金との合計額 2 0, 0 0 0, 0 0 0 円の主張があるが、過大であるため、適正敷金額を考慮して売却基準価額が定められている。）

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

②賃借権

範 囲 全部

賃借人 有限会社静岡

期 限 令和 9 年 9 月 3 0 日

賃 料 1 5, 0 0 0 円（物件 3 の賃料との合計額）

賃料前払 なし

敷 金 不明（物件 3 の敷金との合計額 2 0, 0 0 0, 0 0 0 円の主張が

あるが、過大であるため、適正敷金額を考慮して売却基準価額が定められている。)

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

【物件番号3】

①賃借権

範囲 全部

賃借人 株式会社美好

期限 令和9年9月30日

賃料 15,000円(物件2の賃料との合計額)

賃料前払 なし

敷金 不明(物件2の敷金との合計額20,000,000円の主張があるが、過大であるため、適正敷金額を考慮して売却基準価額が定められている。)

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

②賃借権

範囲 全部

賃借人 有限会社静桐

期限 令和9年9月30日

賃料 15,000円(物件2の賃料との合計額)

賃料前払 なし

敷金 不明(物件2の敷金との合計額20,000,000円の主張があるが、過大であるため、適正敷金額を考慮して売却基準価額が定められている。)

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

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 | 静岡市葵区岳美一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区岳美一丁目 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 0 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 9 . 6 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 7 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市葵区岳美一丁目 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 0 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 8 . 8 6 平方メートル |

令和7年（ケ）第5号

令和7年2月12日受理

令和7年3月19日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所
執行官 杉山 聡 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 | 静岡市葵区岳美一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区岳美一丁目 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 0 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 9 . 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市葵区岳美一丁目 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 0 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 8 . 8 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	静岡市葵区岳美1丁目11-48			
土地	物件 1			
現況地目	宅地（物件 1）			
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）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、主に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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 2			
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：約 176㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある			
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倉庫として使用している ☒ 「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	1 平成2年3月18日建築（登記簿の記載） 2 未登記増築部分がある（建物配置図（概略）及び間取図参照）。増築時期は不詳。前回競売事件（当庁平成27年（ケ）第168号）によれば平成4年頃。			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡市葵区岳美1丁目11-47		
土地	物件 1		
現況地目	宅地(物件 1)		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図(概略)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、主に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本建物を倉庫として使用している ☒ 「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	平成4年10月22日建築(登記簿の記載)		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	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

(占有関係用 (2 占))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■株式会社美好	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A (占有者亡代表者Bの妻)) ■文書(■振込明細)	
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期		平成 3 年 10 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	平成 3 年 9 月 30 日	
	期間	平成 3 年 10 月 1 日から ■平成 6 年 9 月 30 日まで 3 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 6 年 10 月 1 日から ■令和 9 年 9 月 30 日まで 3 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他()	
契約等 当事者	借主	■占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎月金 15,000 円 (毎月末日限り翌月分払) □前払() □相殺()	
敷金・保証金		□ない [■敷金 □保証金 ■ある 金 20,000,000 円]	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		上記賃料及び敷金は、物件 2, 3 の各建物の賃料及び敷金の合計である	
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社美好 ☐ 債務者 ■有限会社静桐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A (占有者亡代表者Bの妻)) ■文書(■振込明細)	
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成 4年10月22日	
最初の契約等	契約日	平成 4年10月22日	
	期間	平成 4年10月22日から ■平成 6年 9月30日まで ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年10月 1日から ■令和 9年 9月30日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他()	
	借主	■占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月金15,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金20,000,000円]	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		上記賃料及び敷金は、物件2,3の各建物の賃料及び敷金の合計である	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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、南東側で水路を介し市道岳美改良区1号線に接する。なお、同市道との間に水路が介在し、通行のため橋が架けられ、河川の占用許可がなされているが更新はなされていない模様である。詳細は評価書を参照されたい。
- 2 本件各建物は、建築基準法上、合法とはいえない点がある模様である。詳細については、評価書を参照されたい。
- 3 本件各建物内部は、占有者らが保管する動産でほぼ余すスペースが無いに近い状態である（写真4、5）。
- 4 物件3建物内に床が破損している箇所が認められる（写真6）。また、同建物北東側の窓の一部が外れたままの状態にある。
- 5 南東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は順に水路、道路である。

地番	地目	地積	所有者
38	用悪水路	49㎡	建設省
30	公衆用道路	3302㎡	静岡市

- 6 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
■ A	1 私の夫で株式会社美好（以下「美好」という。）及び有限会社静桐（以下「静桐」という。）の代表者であったBは、令和6年2月18日に亡くなりました。 2 美好と静桐は、前回競売時と同様、本件各建物を賃借しています。両社が各建物の全部を倉庫として使用しており、使用範囲の定めはありません。両社以外に本件各建物を使用している者はいません。 3 本件各建物の賃借権の内容は、概ね4枚目、5枚目の「占有者及び占有権原」のとおりです。賃料を滞納したことがあり、令和2年に一度契約を解除されそうになりましたが、催告期間内に賃料を支払ったので解除されずに現在に至っています。賃料の支払いを証する書面として、振込明細の一部を提出します。 4 令和3年9月30日に、美好及び静桐が各金20,000,000円の合計金40,000,000円の敷金を預託しているとのことですが、私はよく分かりません。賃料を敷金で相殺したこともありません。 5 物件2建物は、平成4年に物件3建物を建てた頃に増築したそうですが、よく覚えていません。 6 執行官が2月13日臨場時に敷地内に駐められていたという自動車は、美好か静桐の従業員の自動車だと思います。 7 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。 8 物件3建物北東側の窓の一部が外れたままの状態にあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 令和6年2月18日に亡くなったとされる株式会社美好（以下「美好」という。）兼有限会社静桐（以下「静桐」という。）亡代表者Bの妻Aによれば、本件各建物は、両社が本件所有者から賃借し、使用範囲を定めることなく全部を倉庫として使用しているものと思われる。
- 2 本件各建物は、かつて株式会社いとよし（以下「いとよし」という。）が所有していたが、当庁平成27年（ケ）第168号担保不動産競売事件により売却され本件所有者に所有権が移転している。同競売事件において、いとよしを貸主とし、美好及び静桐を借主とする賃借権が買受人に対抗できる賃借権として認められている。Aによれば、現在も本件所有者宛てに賃料の支払いを続け、従前どおり賃借しているとのことであり、解除もなされていないとのことである。なお、所有者からは陳述等を得ることはできなかった。
- 3 よって、上記両社の各賃借権は、本件所有者が賃貸人の地位を承継し、前回競売事件当時と同一の条件で存続しているものと考え、これを前提に、本件各建物は両社が「占有者及び占有権原」記載のとおり占有しているものと認めた。
ただし、一般的に建物の敷金は家賃の数か月分であるところ、前回競売事件においては本件各建物につき各2,000万円の敷金預り書が提出されているが、これは相場と比して著しく高額であり、前回競売事件の物件明細書及び現況調査報告書においても指摘されているとおり、敷金性については疑義がある。
- 4 振込明細に振込人として「いとよし」と印字されているが、これは、美好及び静桐の代表者であった亡Bがいとよしの代表者も兼ねていたことから、両社の各月額賃料をいとよし名義でまとめて振り込んでいるものと思われる。

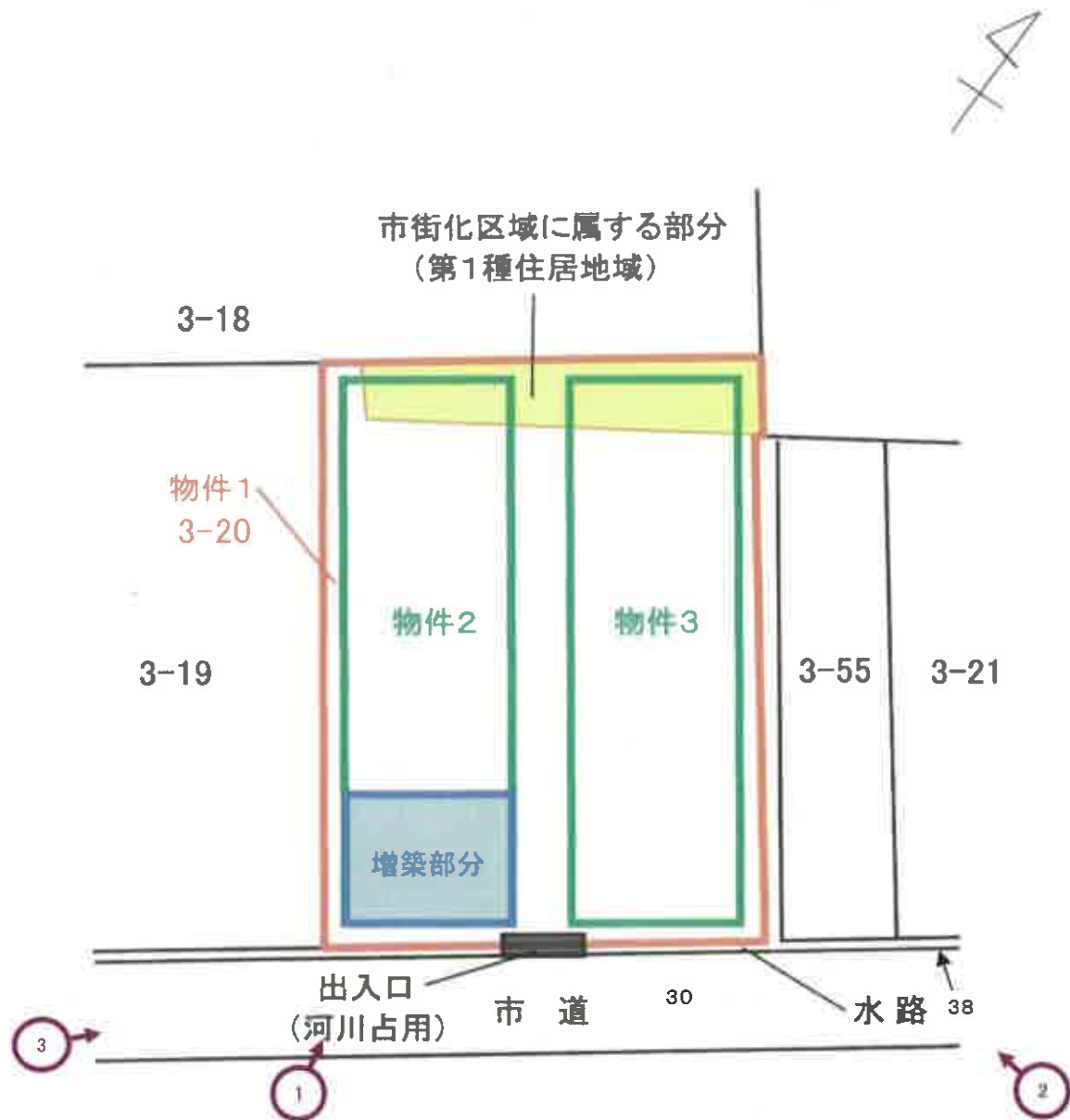
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 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12日（水） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 静岡市役所及び静岡市消防局
令和7年2月12日（水） 15：50－16：13	静岡地方法務局	登記事項証明書及び公図交付申請（窓口）
令和7年2月13日（木） 13：45－14：03	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影（外観）
令和7年2月18日（火）	当庁執行官室	登録事項等証明書交付申請（郵送） 中部運輸局静岡運輸支局
令和7年2月19日（水） 11：40－11：50	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） 15：20－15：30	静岡地方法務局	商業登記簿謄本交付申請（窓口）
令和7年2月19日（水）	当庁執行官室	占有者ら宛て照会書郵送
令和7年2月20日（木）	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年2月25日（火）	当庁執行官室	有限会社静岡宛て照会書郵送
令和7年3月6日（木） 13：00－13：45	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 関係人Aと面談
（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 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。 ☐ 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

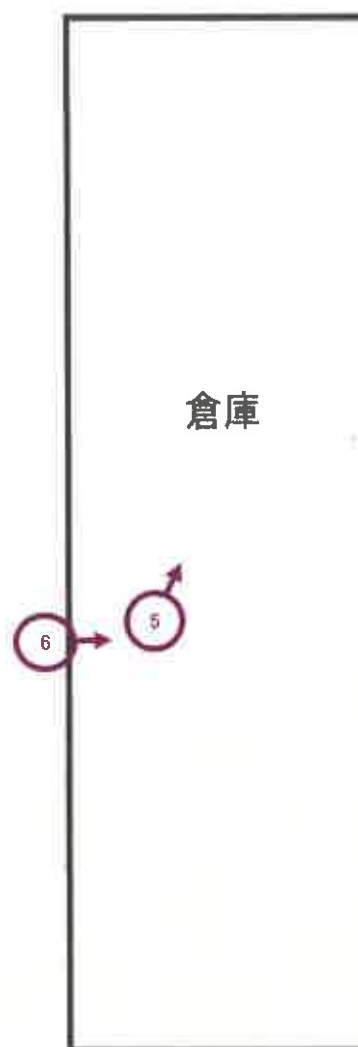
0 写真撮影位置・方向



【物件 2】



【物件 3】



1

物件2



2

物件3



3



4



5



6



求 意 見 書

渡 辺 力 也 殿

令和 7年10月15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につき、売却基準価額を変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

① 相当である。

前回の売却基準価額から次の割合による減額

1 20% ② 30% 3 その他 (%)

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年10月20日

評価人

渡 辺 力 也

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市葵区岳美一丁目
地 番 3番20
地 目 宅地
地 積 499.00平方メートル
- 2 所 在 静岡市葵区岳美一丁目3番地20
家屋 番号 3番20
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 129.60平方メートル
(現況)
床 面 積 約176平方メートル
- 3 所 在 静岡市葵区岳美一丁目3番地20
家屋 番号 3番20の2
種 類 倉庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 178.86平方メートル

令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 3 月 6 日 現地調査
令和 7 年 3 月 24 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 | 静岡市葵区岳美一丁目 |
| | 地 番 | 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区岳美一丁目 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 0 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 9 . 6 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 静岡市葵区岳美一丁目 3 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 3 番 2 0 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 8 . 8 6 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 1 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 3 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 4 2 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 4 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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の土地の内訳価格は物件2、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2、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	南東側部分が増築されており、床面積は約 176 m ² である。
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1の土地の上に物件2、3の建物が存する。 ・ 物件1の土地は、昭和62年7月24日付けで、静岡市農業委員会から、露天資材置場を転用目的とする農地法第5条の許可を得ている。 ・ 物件2、3の賃貸借契約において、地域慣行（賃料3か月分）と比較して著しく高額な敷金の主張がされている。		

※ 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）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「静岡」駅の北方・直線距離約 3.9 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	静清バイパス唐瀬インター近くの市街化調整区域内に農地、住宅等が見られる地域。	
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 無指定 60% 200% なし 北側の一部が市街化区域の第1種住居地域に属している。※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	499.00 m ² ほぼ長方形 間口約 18.5m、奥行約 26.5m ほぼ平坦地 路面より約 0.9m 高い中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 4.5m の舗装市道（建築基準法上の道路） 物件1の土地との間に水路が介在する。※特記事項参照	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2、3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 ※特記事項参照 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	・ 静岡市都市計画課での聴取によると、物件1の土地を含む周辺地域において、現在、市街化区域と市街化調整区域の境を再検討中で、本件土地は全て市街化調整区域に含まれる見込みであるとのこと。正式に境が確定するのは令和7年度末頃になる予定とのこと。	

- ・南東側市道には水道管が埋設されているが、引き込みはされていない。
- ・物件 1 の土地の敷地面積からすると、物件 2、3 建物の合計建築面積は、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。
- ・物件 1 の土地は、過去に農地法第 5 条の許可を得て地目が宅地に変更されているが、建物の建築は原則できないことに留意されたい。市街化調整区域の建築許可については静岡市開発審査課に相談されたい。

許可年月日：昭和 62 年 7 月 24 日

許可条項：第 5 条

転用目的：露天資材置場

面積：499 m²

<河川占用について>

- ・物件 1 の土地と南東側市道との間に、建設省（現国土交通省）所有の用悪水路が介在しており、下記河川占用許可により架橋されているが、更新手続きはされていない。

河川の名称：普通河川

占用の目的：通行のため、架橋（仮設）

占用の場所：静岡市岳美一丁目 3－20

占用の面積：3.2 平方メートル

占用の期間：許可の日（平成 2 年 3 月 1 日）から平成 3 年
2 月 28 日まで

占用料金：免除

なお、静岡市土木管理課での聴取によると、当該河川占用の記録はなく、上記内容は前回競売事件（当庁平成 27 年（ケ）第 168 号）の現況調査報告書による。敷地利用の際の河川占用については土木管理課及び河川課に相談されたい。

2-1 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成2年3月新築 経 過 年 数：約35年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：トタン 外 壁：トタン 内 壁：合板等 天 井：合板等 床 ：合板等 設 備：なし その他：特になし
床面積（現況）	平成4年頃に南東側部分が増築されており、床面積の合計は約176㎡である。
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	下位
保 守 管 理 の 状態	劣る
建 物 の 利 用 状況	・株式会社美好並びに有限会社静岡が本建物を倉庫として賃借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	・本建物には買受人が引き受ける賃借権が存在する。 ・静岡市建築安全推進課にて建築計画概要書を取得したところ、物件2の建物は仮設許可建築物（仮設倉庫）として建築許可を受けている。仮設許可建築物は、何らかの理由により1年以内に撤去することを条件に許可される建築物であるため、

	当該建築物が現存しているのは合法ではないものと推察される。 ・未登記増築部分があるが、増築時期は不明。前回競売事件（当庁平成 27 年（ケ）第 168 号）によれば平成 4 年頃となっている。 ・建物の随所に破損、キズ、シミ、汚れ等が認められる。
--	---

2-2 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	建築年月日（登記記載）：平成 4 年 10 月新築 経 過 年 数：約 32 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：軽量鉄骨造平家建 屋 根：トタン 外 壁：トタン 内 壁：合板等 天 井：合板等 床：合板等 設 備：なし 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：倉庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	下位
保 守 管 理 の 状 態	劣る

建 物 の 利 用 状 況	・ 株式会社美好並びに有限会社静岡が本建物を倉庫として賃借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	・ 本建物には買受人が引き受ける賃借権が存在する。 ・ 物件３の建物について、静岡市建築安全推進課にて建築計画概要書を取得することはできなかったが、建物の種類、構造、用途、建築時期等を考慮すると、物件２と同じく仮設許可建築物であるものと推察される。 ・ 本件建物内に床が破損している箇所が認められる。また、建物北東側の窓の一部が外れたままの状態にある。建物の随所に破損、キズ、シミ、汚れ等が認められる。

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、対象物件が市街化調整区域に所在し、周囲に賃貸物件も見られないことから、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/㎡) 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	82,800	0.36	499.00	0.9	13,390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 葵（県）-23

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$59,500 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/102 \times 100/70 \approx 82,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地の接道方位を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地は交通接近条件、環境条件等に劣る。

イ 個 別 格 差：建物の再建築が困難であること及び画地規模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2、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
2	73,000	約 176	0.01	130,000
3	73,000	178.86	0.01	130,000
合 計				260,000

ウ 現価率：物件2及び物件3の建物は、経済的耐用年数がほぼ満了しているため、市場性、建物の状態等を考慮して1%と査定した。

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	建付地価格の配分 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ = エ
1	13,390,000	0.50	物件 2	0.25	法定地上権	1,670,000
		0.50	物件 3	0.25	法定地上権	1,670,000
合 計						3,340,000

イ 物件 1 の土地上の物件 2 建物と物件 3 建物の建築面積比（下記）により配分した。

・物件 2 建物の敷地割合： $176 \text{ m}^2 / (176 \text{ m}^2 + 178.86 \text{ m}^2) \div 0.50$

・物件 3 建物の敷地割合： $178.86 \text{ m}^2 / (176 \text{ m}^2 + 178.86 \text{ m}^2) \div 0.50$

※物件 2 建物の建築面積は 176 m^2 、物件 3 建物の建築面積は 178.86 m^2

ウ 土地利用権等割合：物件 2 及び物件 3 の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 25%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エ) 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	13,390,000	－ 3,340,000		0.6	0.55	3,320,000	
2	130,000	＋ 1,670,000		0.7	0.6	0.55	420,000
3	130,000	＋ 1,670,000		0.7	0.6	0.55	420,000
一 括 価 格 (合 計)						4,160,000	

ウ 占有減価修正：物件 2、3 における賃借権は、買受人に対抗できる賃借権であることを考慮した。

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、物件 2、3 の賃貸借契約において、地域慣行（3 か月分）と比較して著しく高額な敷金が預託されている主張があること、及び物件 2、3 の建物が老朽化した仮設許可建築物であるものと推察さ

れること等を考慮して、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 (葵 (県) - 2 3)

所 在：静岡市葵区南字中村1540番31

価 格：59,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側4m市道

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、農家住宅等が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
(静岡市役所白図)
1/10,000

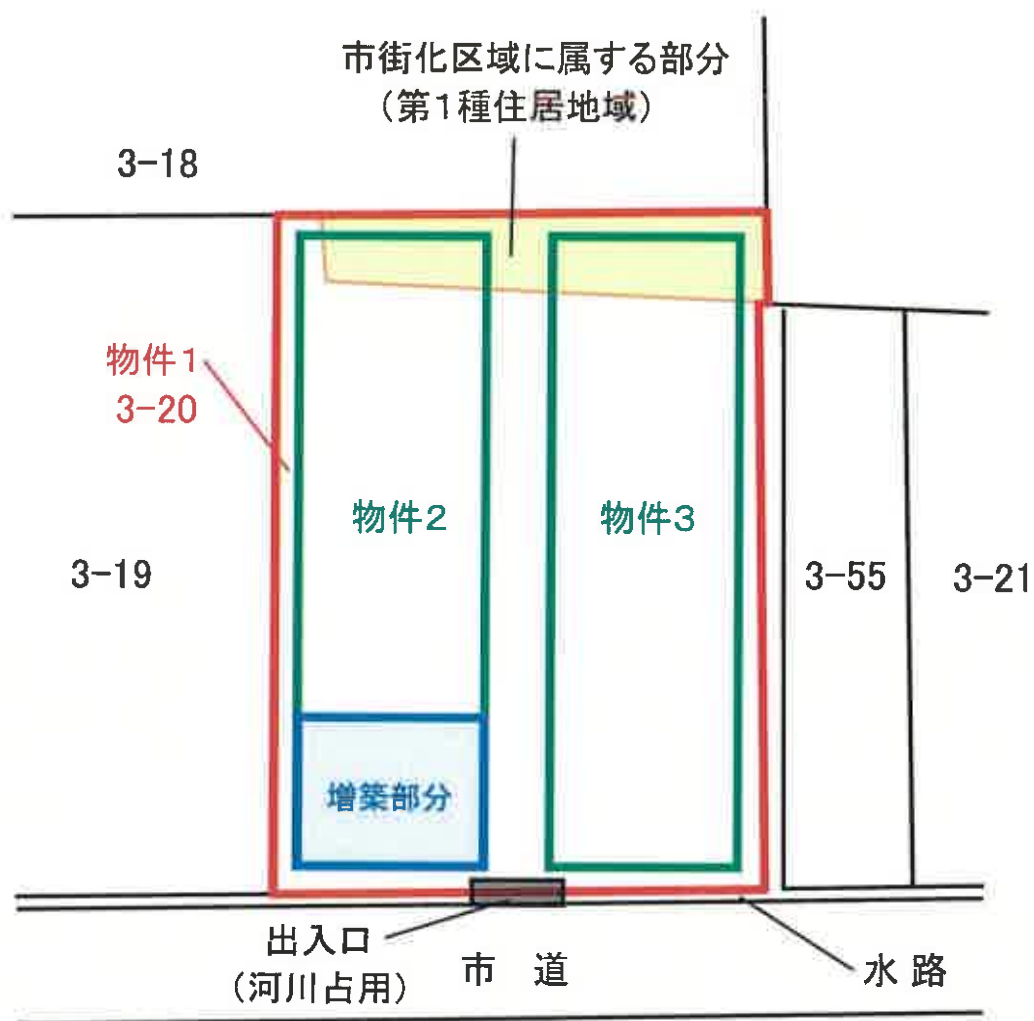


この図は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられたもので、位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域
岳美1丁目

公図写
1/500

建物配置図



間取図



【物件 2】



【物件 3】

