

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 6月 1日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加 藤 かおり

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 6月30日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月14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 8月 4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 7月15日 午後 1時00分から 令和 8年 7月15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。
<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 8年 6月 1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, 開札日の翌日に特別売却が実施されます。</p>	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市清水区天神一丁目 35番地

建物の名称 ビューポート清水A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天神一丁目 35番の1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.41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 静岡市清水区天神一丁目35番

地 目 宅地

地 積 4335.09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 62万1568分の8819

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6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 静岡市清水区天神一丁目 35番地

建物の名称 ビューポート清水A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天神一丁目 35番の1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.41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 静岡市清水区天神一丁目35番

地 目 宅地

地 積 4335.09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 62万1568分の8819



令和7年（又）第37号

令和7年12月4日受理

令和8年1月22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 静岡市清水区天神一丁目 35番地
建物の名称 ビューポート清水A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天神一丁目 35番の1
建物の名称 101
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 82.41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 静岡市清水区天神一丁目35番
地 目 宅地
地 積 4335.09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 62万1568分の8819



その他の事項

- 1 本件敷地権の目的たる土地は、東側で市道大和町秋葉2号線に、西側で市道大和町一本木町線に、南側で市道竹下町茶町1号線に、北側で竹下町茶町4号線にそれぞれ接する。
- 2 本件区分所有建物には、居室以外の専用使用部分として、玄関前ポーチが存する。
- 3 本件敷地権の目的たる土地上に、次のとおり一棟の建物として登記された目的外建物であるビューポート清水B棟が存する。

建物の名称	構造	延べ床面積
ビューポート清水B棟	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺6階建	3115.9㎡

また、ビューポート清水A棟及び同B棟の規約共用部分として次のとおり登記された集会所が存する(写真2)。

家屋番号	構造	床面積	所有者
35番の75	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	44.64㎡	静岡県住宅供給公社

4 管理費等調査結果

	(1) 管理費等 (いずれも月額)	(2) 令和7年11月28日までの滞納額
管理費	8,200円	180,400円
修繕積立金	16,340円	357,440円
合計	24,540円	537,840円

※ 管理費等の滞納処理等に関する細則8条1項、62条2項に、年利14%の遅延損害金を請求できる旨が規定されている。

- 5 所有者Aから陳述等を得ることはできなかったが、管理組合理事長の陳述、ポスト及び表札の表示、所有者宛ての郵便物の存在並びに第三者による占有をうかがわせる徴表が見受けられなかったことから、所有者Aが本件区分所有建物を居宅として占有しているものと認めた。
- 6 本件区分所有建物居室内は、ゴミや動産が散在した状態にある(写真3)。
- 7 当マンションは、ビューポート清水A棟及び同B棟の居住者らで結成されたビューポート清水管理組合による自主管理がなされている。
- 8 当マンションには、駐車場、駐輪場、集会所等の共用施設がある。
- 9 当職が、管理組合理事長から聴取した陳述の要旨は以下のとおりである。
 - (1) 本件区分所有建物には、Aさんが居住しています。
 - (2) ビューポート清水A棟は全40戸からなり、敷地内に全戸分の駐車場が確保されています。
 - (3) 建物内で犬・ネコ等のペットを飼育することは禁止されています。
 - (4) 現在、大規模修繕の計画はありません。
- 10 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。

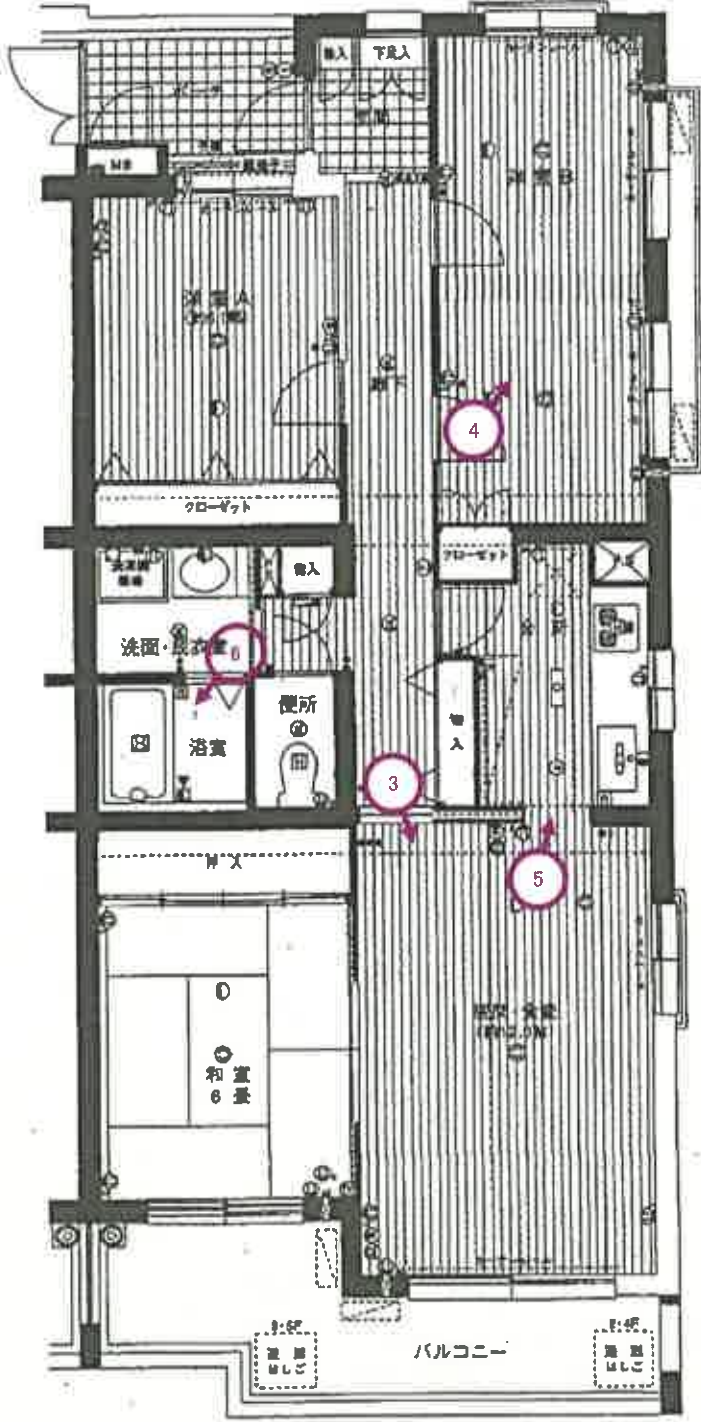
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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12月5日(金) 9:20-9:40	静岡地方法務局 清水出張所	登記事項証明書及び建物図面交付申請(窓口)
令和7年12月12日(金) 13:50-14:10	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影(外観)
令和7年12月15日(月) :-:	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和7年12月17日(水) :-:	当庁執行官室	管理組合宛て照会書送付 ※送付後に回答書を受領
令和7年12月18日(木) 16:45-16:55	清水土木事務所	接面道路につき調査
令和7年12月25日(木) 14:00-14:12	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在)、占有関係等調査 <評価人同行>
令和7年12月26日(金) :-:	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和8年1月16日(金) 11:00-11:45	物件所在地 (3回目)	現況調査(全戸不在、建物内立入) 写真撮影 <評価人同行>
令和8年1月22日(木) 11:04-11:14	当庁執行官室	管理組合理事長と電話連絡 占有関係等聴取
(特記事項)		
<p>■ 令和8年1月16日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和8年1月16日 目的物件は全戸不在であったので、立会人Bを立ち合わせ、無施錠の入口から建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

間取図 (物件1)

0 → 写真撮影位置・方向



1



2



3



4



5



6



令和 7年(又)第 37号
令和 8年 1月16日 現地調査
令和 8年 1月22日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

芝口直樹 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 静岡市清水区天神一丁目 35番地

建物の名称 ビューポート清水A棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天神一丁目 35番の1

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 82.41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 静岡市清水区天神一丁目35番

地 目 宅地

地 積 4335.09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 62万1568分の8819



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 7,790,000 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		
<ul style="list-style-type: none">・ 本件マンションは6階建「ビューポート清水 A 棟」の1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 敷地（土地の符号1）の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 東海道本線「清水」駅の北西方・直線距離約 850m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所、店舗、医院、駐車場等の多様な用途が混在する J R 清水駅から歩行圏内に位置する地域	
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	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 無 高度地区 最高限3種(19m)、駐車場整備地区、 駐車場附置義務条例適用区域(周辺地区)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	4,335.09 m ² 長方形に近いほぼ整形地 東側間口約 68.5m、奥行約 38.5m～約 44m ほぼ平坦地 路面とほぼ等高に接面する四方路地 特になし
接面道路の状況	東側幅員約 8.2mの舗装市道(建築基準法上の道路) 西側幅員約 6.5mの舗装市道(建築基準法上の道路) 南側幅員約 6.4mの舗装市道(建築基準法上の道路) 北側幅員約 6.4m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・・・地上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・・・本件専有部分が存するビューポート清水 A 棟のほか、建物の名称ビューポート清水 B 棟とされるマンション別棟と家屋番号 35 番の 75 の集会所(共用施設)の登記がある。※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。 周囲等の状況・・・日照・通風は普通 周囲は一般住宅、駐車場、アパート等 その他・・・電柱、外灯、受水槽、駐輪場、ポンプ室、引込開閉器盤、防災倉庫が存する。	

供給処理施設	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p> <p>(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どうか不明な場合をいう。</p>
特記事項	敷地権割合：62万1568分の8819

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビューポート清水 A 棟
建物の用途	住宅（総戸数 40 戸）
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 10 年 3 月 経 過 年 数：約 28 年 経済的残存耐用年数：今後約 12 年と査定した
構 造	鉄筋コンクリート造 6 階建
仕 様	屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：タイル貼、モルタル等 その他：特になし
設備等	エレベーター 1 基 駐車場 有（無料） その他 駐輪場（有料）、共用の集会所がある。
建物の品等	使用資材及び施工：普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：ビューポート清水管理組合 管理方式：自主管理 管理会社：無 管理形態：管理人なし
管理の状況	普通 管理組合によれば修繕計画はないとのことである。
特 記 事 項	犬、猫等のペットの飼育は禁止とのことである。

(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	1階 (101号室) 主要開口部の方位・・・南向き
床面積	82.41 m ² (登記面積)
間取り	3LDK (後添間取図参照) 玄関ポーチ、バルコニーがある。
仕様	天井：クロス等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 内壁：クロス等 設備：浴室 キッチン トイレ等 その他：特になし
維持管理の状態	普通 壁紙の汚れや剥がれ、障子紙の破れがみられるなど、概ね経年相応の劣化がみられる。 室内はゴミや家財等が散在された状態にある。
管理費等	管理費：8,200円 (月額) 修繕積立金：16,340円 (月額) 滞納額：あり (令和7年11月28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	所有者が居宅として占有しているものと認められる。 ※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	特になし

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ = エ
260,000	82.41	0.21	4,500,000

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：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価 30%
(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 12 \text{ 年} \div (28 \text{ 年} + 12 \text{ 年}) \times (1 - 0.30) = 0.21$$

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
111,000	0.95	4,335.09	0.9	8,819/621,568	5,840,000

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。
地価調査基準地 清水（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）

130,000 円/m² × 100.0/100 × 100/102 × 100/115 ≒ 111,000 円/m²

◇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：基準地の画地条件を考慮した。

◇地域格差：交通接近条件（最寄駅等）、環境条件（土地利用度）等を考慮して査定した。

イ 個別格差：画地条件（規模、四方路地）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

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
4,500,000	5,840,000	1.2	0.98	12,160,000

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て補正した。

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
1,104,000	1.00	0.15	1.00	7,360,000

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。

$$92,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ケ月} = 1,104,000 \text{ 円 (年額)}$$

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：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

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	12,160,000	—	12,160,000
② 収益価格	—		7,360,000
② 調整後の価格			12,100,000

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
12,100,000	—	0.7	0.92	7,790,000

イ 市場性修正：なし

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を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格 (清水(県) - 1)

所 在：静岡市清水区宮代町 45 番「宮代町 8-17」

価 格：130,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：228㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：東側 8m市道

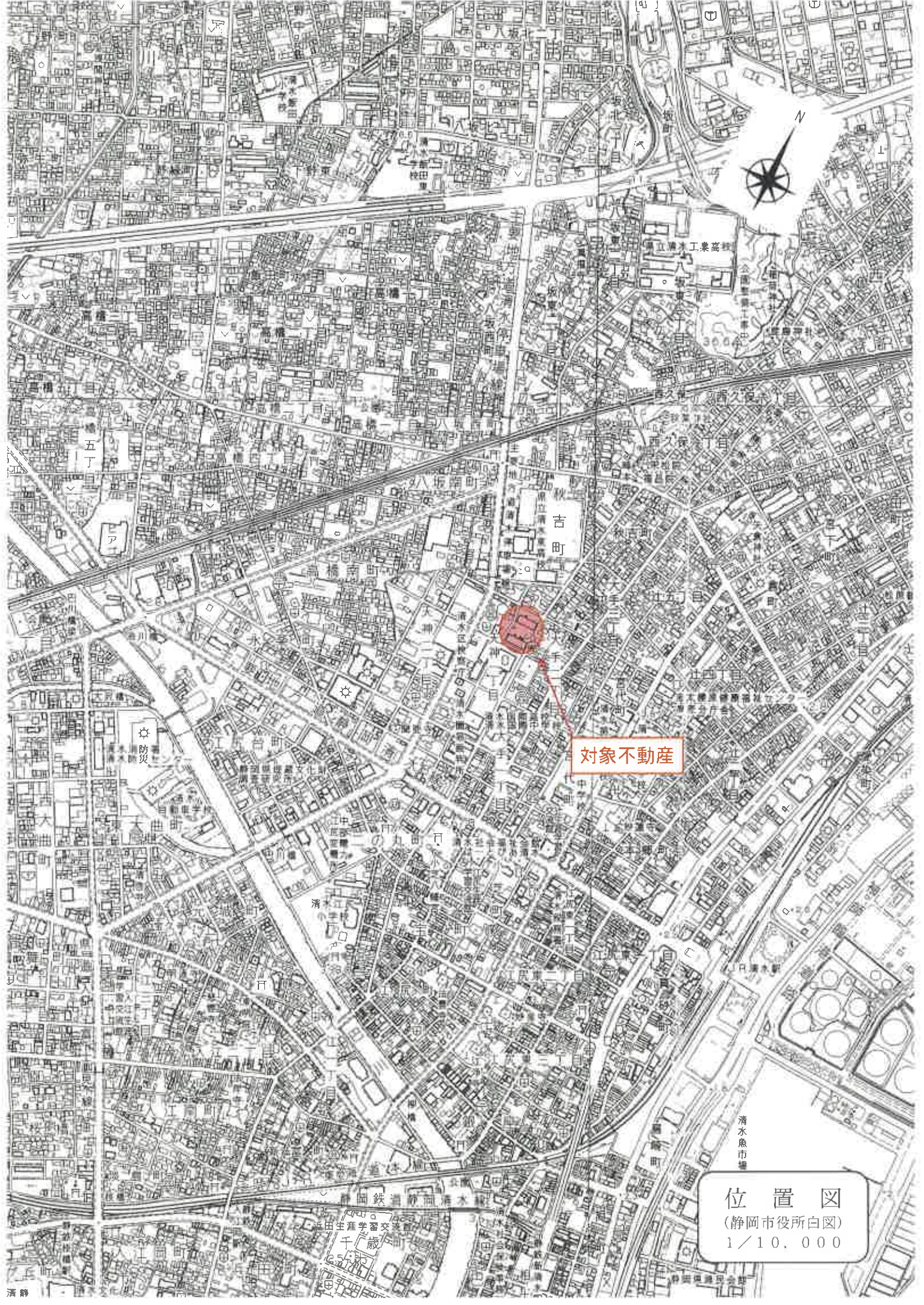
用途指定等：第2種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）準防火、高度地区

地域の概要：一般住宅等が多い区画整然とした既成の住宅地域

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

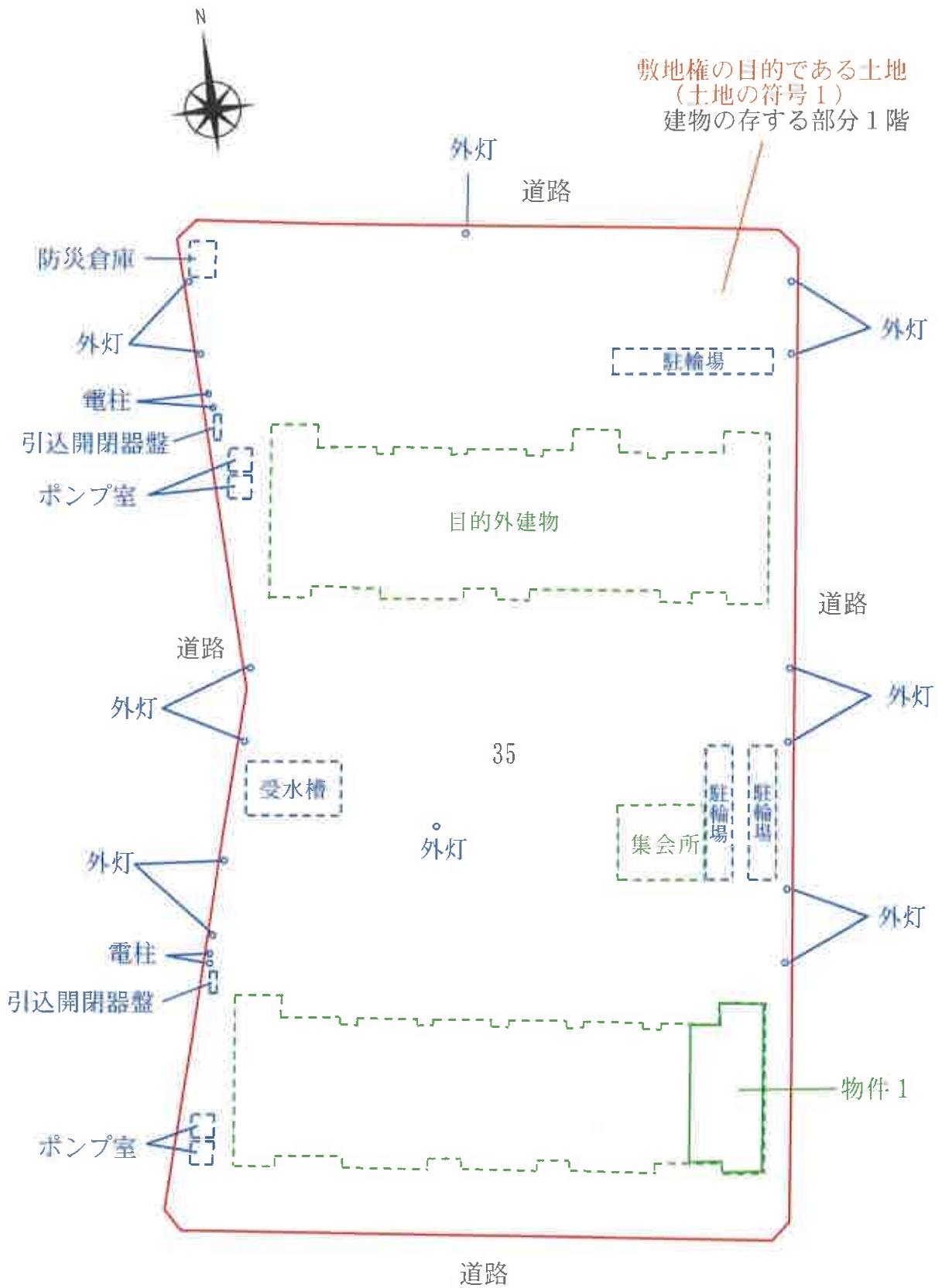


敷地権の目的である土地
(土地の符号1)

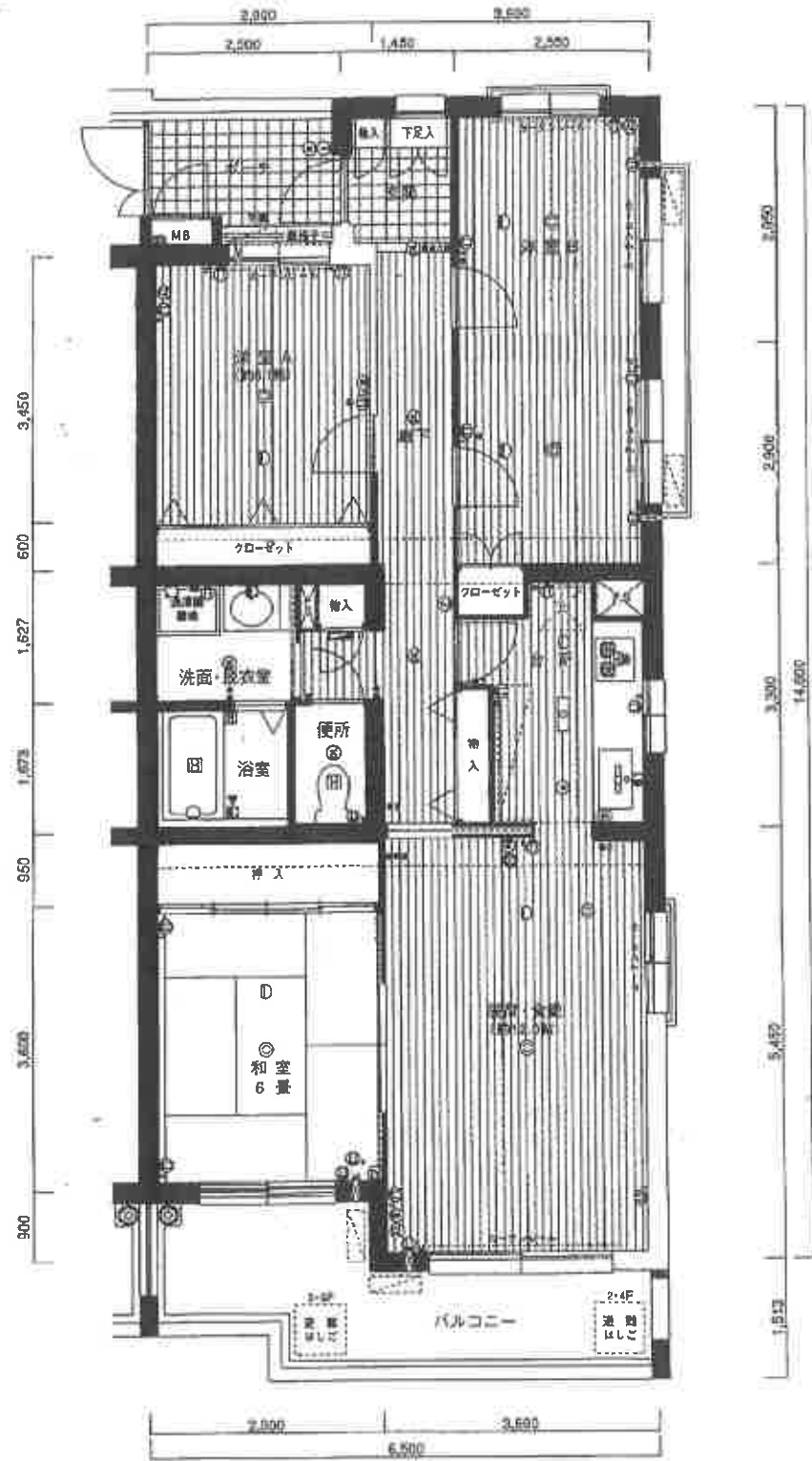
図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

公 図 写
1/600

天神
1丁目
見出



建物配置図



間取図