

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 4月27日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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 5月26日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 9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 6月30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 6月10日 午後 1時00分から 令和 8年 6月10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 4月27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 | 所 在 | 静岡市駿河区敷地二丁目 |
| | 地 番 | 357番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市駿河区敷地二丁目 357番地3 |
| | 家屋 番号 | 357番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.07平方メートル
2階 43.06平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 3月16日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

-
-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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 | 静岡市駿河区敷地二丁目 |
| | 地 番 | 357番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市駿河区敷地二丁目 357番地3 |
| | 家屋 番号 | 357番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.07平方メートル
2階 43.06平方メートル |

令和7年(又)第 44号
令和8年 1月14日受理
令和8年 2月 12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 | 静岡市駿河区敷地二丁目 |
| | 地 番 | 357番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市駿河区敷地二丁目 357番地3 |
| | 家屋 番号 | 357番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.07平方メートル
2階 43.06平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者の母)	<p>1 私は、物件1の本件土地及び物件2の本件建物を所有するAの母です。</p> <p>2 本件建物は、私、息子及び孫が住居として使用しています。誰にも貸していません。建物内に会社の事務所等はありません。</p> <p>3 本件建物を増改築したことはありません。</p> <p>4 本件建物内で猫を一匹飼っています。</p> <p>5 本件建物の浴室は、タイルから水が床下に漏れている可能性があります。以前、それで白蟻が出たので駆除してもらいました。最近は2年ほど前に駆除を行っています。</p> <p>6 本件土地には井戸がありましたが、現在は埋めています。但し、埋めたところから少量ですが水が出ているため、ホースで道路側の側溝に流しています。</p> <p>7 境界の争いはありません。</p> <p>(令和8年1月15日、同年2月5日に聴取)</p>
■ A (所有者)	<p>1 私は、本件土地及び本件建物を所有しています。</p> <p>2 本件建物は、私、私の子及び母が住居として使用しています。誰にも貸していません。</p> <p>3 本件建物を増改築したことはありません。</p> <p>4 境界の争いはありません。</p> <p>5 本件土地上に置いてある自動車は、私たち家族の物です。1台は私が経営している会社名義ですが、私が使用しています。</p> <p>(令和8年2月5日に聴取)</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

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。この他、本件所有者及び本件所有者の母の陳述並びに現場の状況等から、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。
- 3 本件土地には井戸跡があり、埋め戻してあるものの、地下水が少量ではあるが溢れているため、ホースで道路側に流している。
- 4 本件建物の2階南側の洋室は、所有者の家族が使用していたため入室調査は実施していない。間取りは、本件所有者の母から提示があった建物建築時の間取図等から認定した。

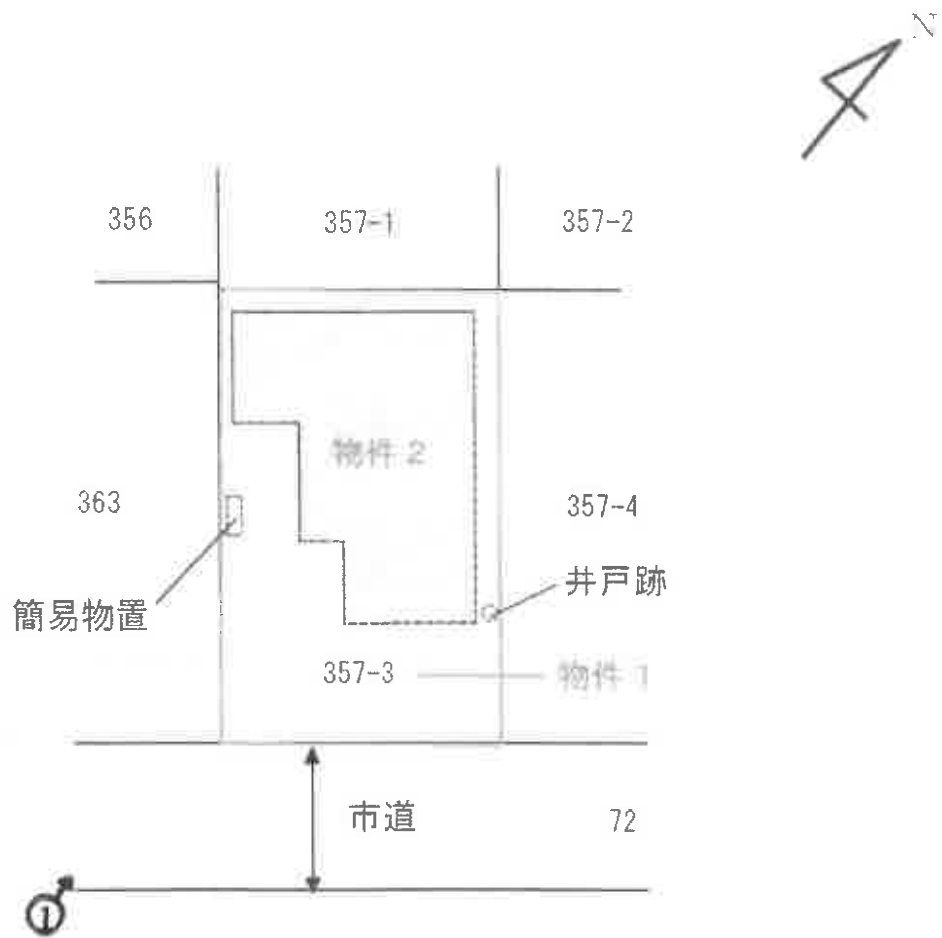
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 1月14日 (水) : - :	執行官室	静岡市役所に間取図請求 (郵送)
8年 1月15日 (木) 11:45-11:50	物件所在地	物件確認, 所有者の母と面会, 占有状況調査, 外観写真撮影
8年 1月29日 (木) 11:45-11:50	静岡地方法務局	土地 (近隣地) の登記事項要約書申請, 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)
8年 2月 5日 (木) 15:05-15:35	物件所在地	所有者及び所有者の母と面会, 入室調査, 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) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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



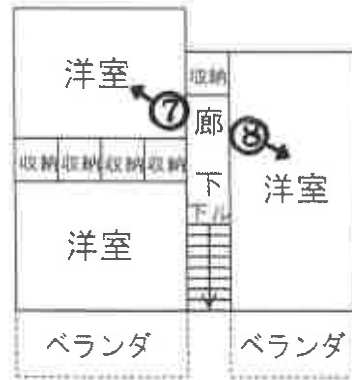
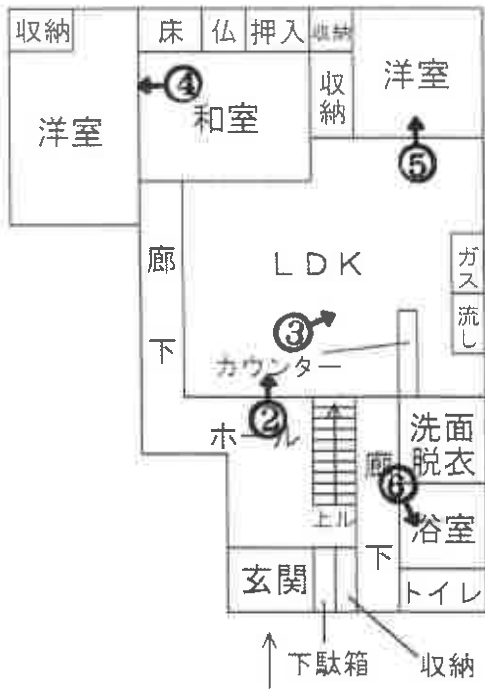
↑
○ 写真撮影方向

間取図



< 1階 >

< 2階 >



↑ 写真撮影方向

写真 1

物件 2

物件 1



写真 2

建物内の状況



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(又)第 44 号
令和 8年 2月 5日 現地調査
令和 8年 2月 17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 | 静岡市駿河区敷地二丁目 |
| | 地 番 | 357番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市駿河区敷地二丁目 357番地3 |
| | 家屋 番号 | 357番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.07平方メートル
2階 43.06平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,900,000 円
物件2 (建物)	金 5,940,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。		

※ 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」駅の南東方・直線距離約 3.4 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	JR 静岡駅南東部に位置し、一般住宅のほかアパートや事業所が混在する区画整理済みの住宅地域である。	
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 建蔽率 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% なし 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	215.71 m ² 長方形 間口約 11.6m、奥行約 18.6m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する中間画地 特になし
接面道路の状況	南東側幅員約 6m 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2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 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、通常のコスト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	・本件土地上に簡易物置(動産)及び井戸跡が存在する。 上記の井戸跡は、埋め戻してあるものの、地下水が少量ではあるが溢れているため、ホースで道路側に流している。	

2 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3年12月 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：少ない
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：セメント瓦 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス、じゅらく等 天 井：クロス、竿縁天井等 床 ：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 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 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	概ね経年劣化の状態とみられる。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が家族とともに住居として占有使用している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 聴取によれば、本件建物の浴室は、タイルから水が床下に漏れている可能性があるとのこと。また、直近2年ほど前に白蟻の駆除を行っているとのこと。 ・ 本件建物内で猫1匹を飼育している。 ・ 本件建物の2階南側の洋室は、所有者の家族が使用していたため入室調査は実施していない。

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（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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	113,000	1.00	215.71	0.9	21,940,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 静岡駿河-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

$112,000 \text{ 円/m}^2 \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/100 \doteq 113,000 \text{ 円/m}^2$

◇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：なし。

イ 個別格差：なし。

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（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	157,000	142.13	0.05	1,120,000

ウ 現価率

観察減価法により、経過年数、市場性等を勘案のうえ、5%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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	21,940,000	0.4	法定地上権	8,780,000

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 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	21,940,000	- 8,780,000	/	-	0.6	7,900,000
2	1,120,000	+ 8,780,000	-	-	0.6	5,940,000
一 括 価 格 (合 計)						13,840,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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 (静岡駿河-7)

所 在：静岡市駿河区敷地2丁目145番
「敷地2-5-5」

価 格：112,000円/m²

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：172m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側6m市道

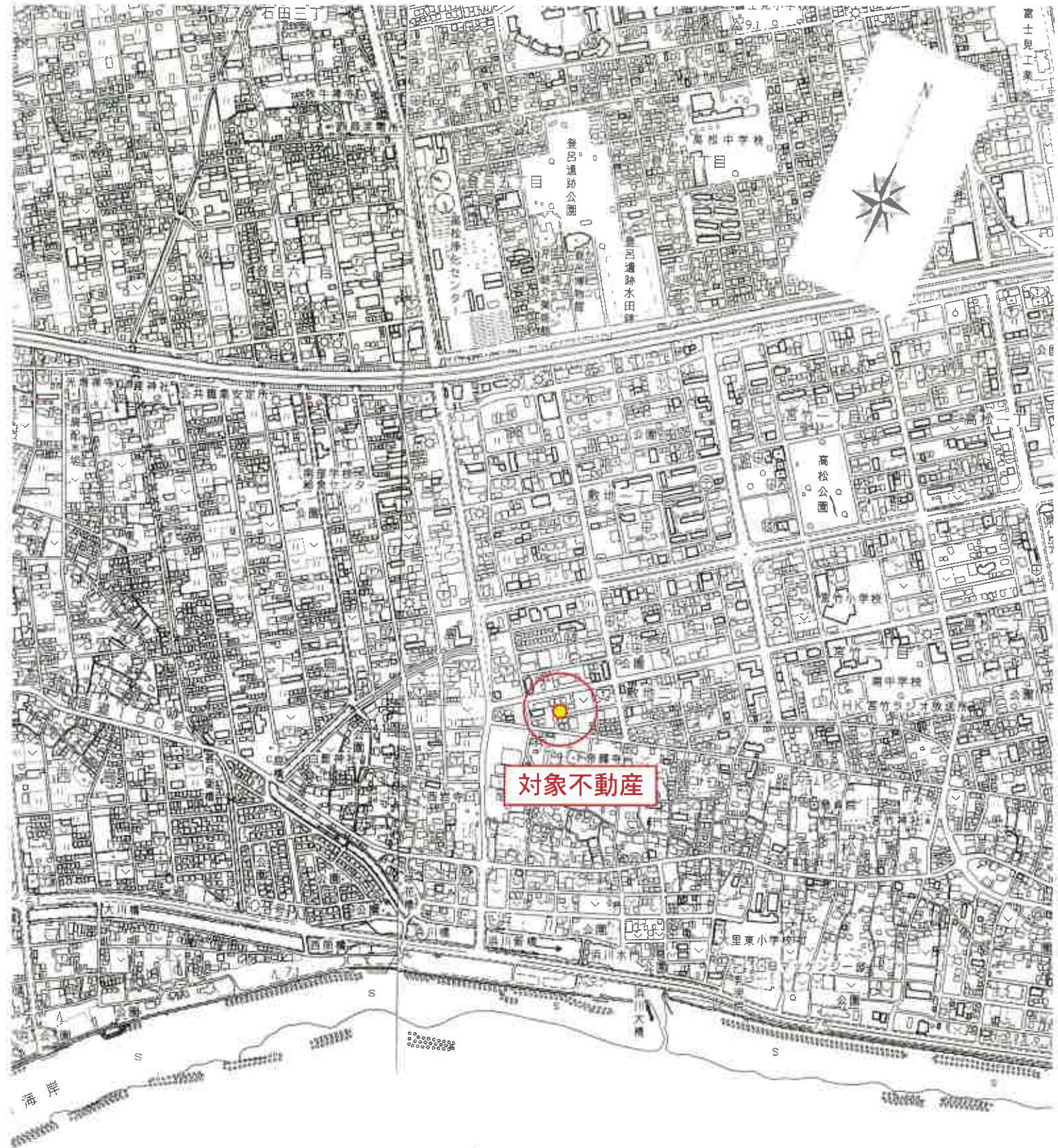
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
高度地区

地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

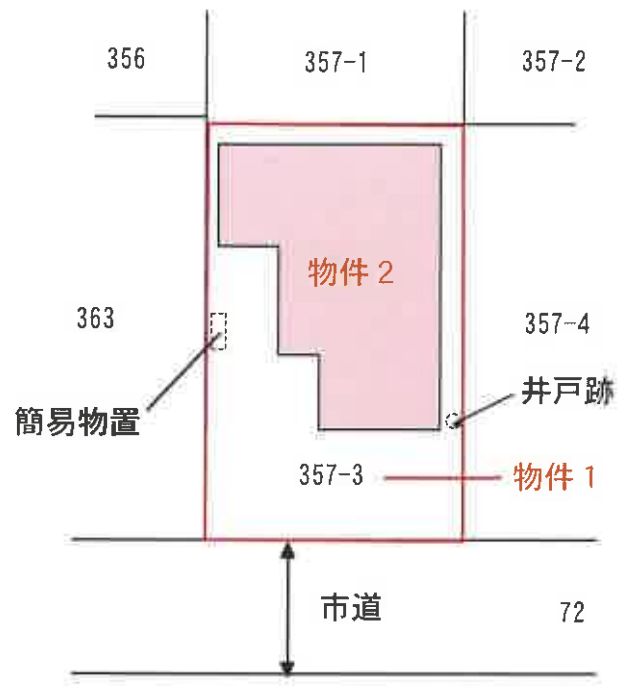
以 上



対象不動産

位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000

建物配置図



間取図

< 1階 >

< 2階 >

