

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 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 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。
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。 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。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市葵区建穂一丁目 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区建穂一丁目 2 5 3 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 2 5 3 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7 . 9 6 平方メートル
2階 5 5 . 0 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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 | 静岡市葵区建穂一丁目 |
| | 地 番 | 253番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区建穂一丁目 253番地16 |
| | 家屋 番号 | 253番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 55.06平方メートル |

令和8年(ケ)第 4号
令和8年 2月13日受理
令和8年 3月24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 | 静岡市葵区建穂一丁目 |
| | 地 番 | 253番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区建穂一丁目 253番地16 |
| | 家屋 番号 | 253番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 55.06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
■近隣住民	1 物件2の本件建物にはAさんが一人で居住しています。以前は、保険の代理店をしていたようですが、大分前からやっていないようです。 (令和8年3月17日に聴取)
■A (所有者)	1 私は、物件1の本件土地及び物件2の本件建物を所有しています。 2 本件建物は、私が一人で住居として使用しています。誰にも貸していません。以前は家族で住んでいましたが、現在は私一人だけです。 3 以前は、本件建物の1階北側の部屋を使用して、私が代表者のCTセブン株式会社という会社で三井住友海上グループの保険代理店を営業していましたが、令和元年4月で営業を終了し、私は別の会社に勤めました。CTセブン株式会社は、本件物件所在地を本店としていましたが、少し前に法務局から解散になる旨の郵便が送られてきていたように思います。そのようなことで、現在、本件建物は、私が全体を住居として使用しています。 4 本件建物を増改築したことはありません。 5 本件建物に不具合はありません。 6 本件建物はオール電化です。 7 本件土地上に置いてある自動車は私の所有です。 8 私の父母が遠方で亡くなったのですが、遺骨を墓に入れておらず、本件建物内に置いてあります。 9 境界の争いはありません。 (令和8年3月17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 本件建物の郵便受けには、本件所有者の苗字がローマ字で表示されていた。また、本件建物の一階北側の部屋への入口ドアには、「三井住友海上グループ代理店 オールライフ・コンサルタント CTセブン」と表示されていた。本件所有者の陳述によれば、本件所有者が代表者を務めるCTセブン株式会社が保険業務の代理店を営んでいたが、既に営業を終了しているとのことであった。CTセブン株式会社の登記簿には会社法472条第1項の規定による、いわゆるみなし解散の登記がされている。以上の状況及びその他の現場の状況等から、本件建物の占有関係は、前記2枚目記載のとおり、本件所有者が住居として使用、占有していると認定した。

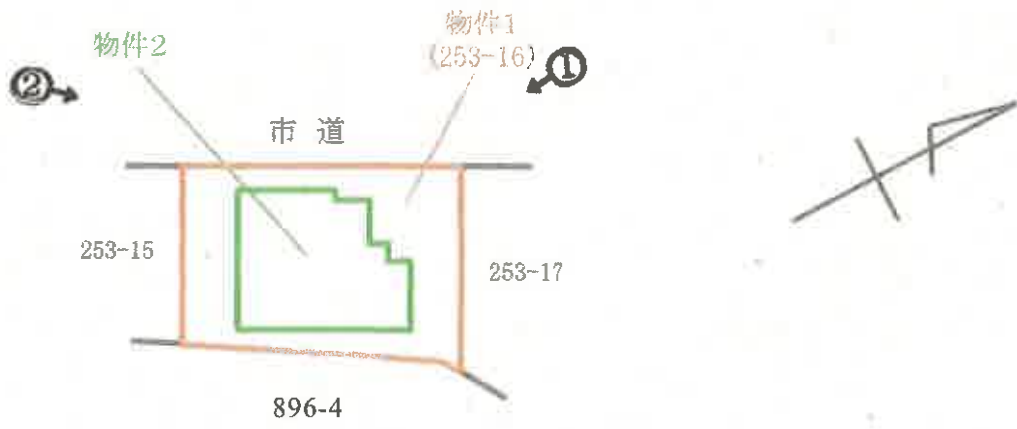
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 2月13日 (金) : - :	執行官室	静岡市役所に間取図請求 (郵送)
8年 2月19日 (木) 17:10-17:15	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
8年 3月 3日 (火) : - :	執行官室	所有者に現況調査期日通知書, 本件物件の使用状況に関する照会書郵送 (照会に対する回答なし)
8年 3月17日 (火) 14:00-14:50	物件所在地	近隣住民から事情聴取, 所有者と面会, 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
8年 3月17日 (火) 16:00-16:05	静岡地方法務局	土地 (近隣地) の登記事項要約書, 公図, 本件土地の地積測量図, 会社の登記簿の履歴事項全部証明書申請, 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)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月17日 目的物件は, 施錠されていて, 呼び鈴を何度も押し, 所有者名を呼び掛けるも応答がなかったため, 立会人 B を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ, Aが在室していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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

(5枚目)

土地建物位置関係図



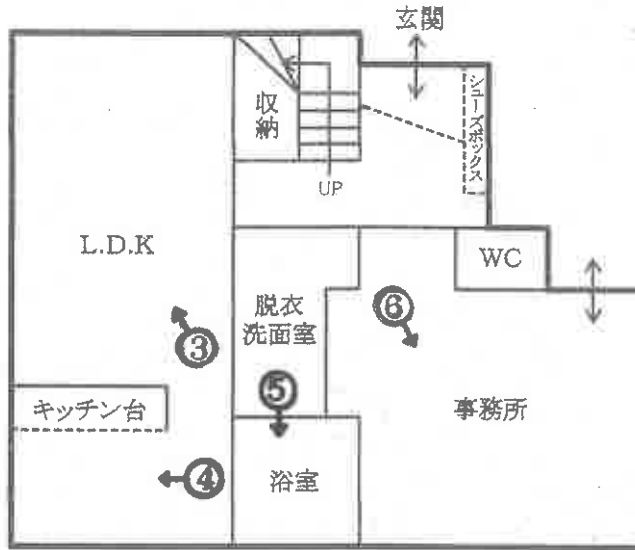
↑ 写真撮影方向

間 取 図

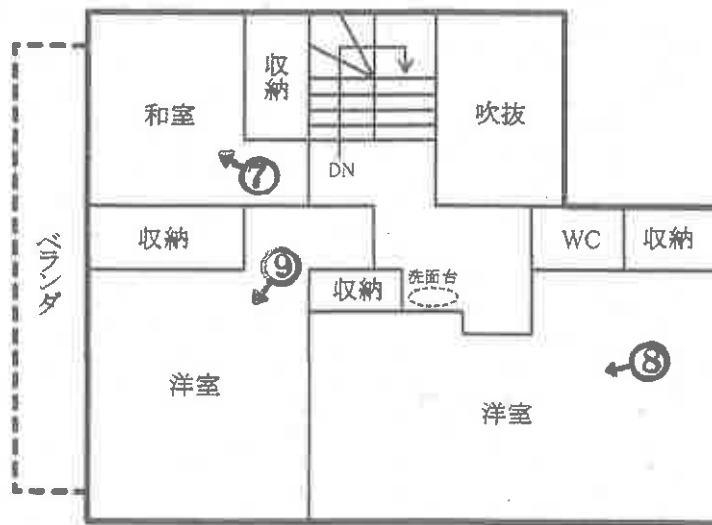


[物件2]

<1階>



<2階>



↑ 写真撮影方向

写真 1

物件 1

物件 2



写真 2

物件 2



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

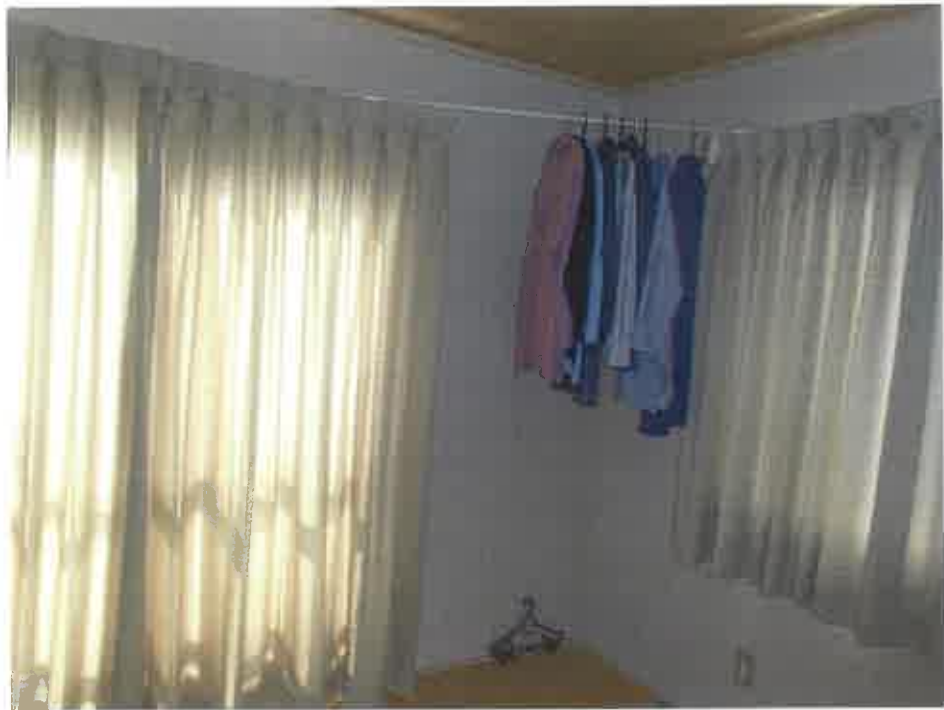


写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 3 月 17 日 現地調査
令和 8 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

田島克彦

印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市葵区建穂一丁目 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区建穂一丁目 2 5 3 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 2.5 3 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 9 6 平方メートル
2階 5 5. 0 6 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 5 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 4 7 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 0 5 0, 0 0 0 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续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		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存している。		

※ 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	J R 東海道本線「静岡」駅の北西方・直線距離約 4.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	山裾において、一般住宅が建ち並ぶ利用態様下にある。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% — 高度地区(最高限2種・16m)
面地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	141.72 m ² ほぼ整形 間口約 14m、奥行約 10m 平坦地 道路と等高～約 1m 高く接面する中間面地 物件1に対して道路は南西方に緩傾斜
接面道路の状況	北西側幅員約 4.5m 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 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 接面道路に本管理設(オール電化仕様) 下水道 接面道路に本管理設(浄化槽利用) (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

- ・土砂災害警戒区域内に位置している。
 - ①区域名：建穂神社沢、現象名：土石流
 - ②区域名：建穂一丁目C、現象名：急傾斜地の崩壊、一部土砂災害特別警戒区域を含む。
- ・土石流危険箇所の土石流危険区域内に位置している。
溪流名：建穂神社沢
- ・東側傾斜地について、静岡県建築基準条例（がけ条例）の適用可能性について確認を要する。
- ・周知の埋蔵文化財包蔵地内（建穂寺跡）に位置している。

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（登記記載）：平成12年3月新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート 外壁：ボード、吹付等 内壁：クロス、ボード等 天井：クロス、ボード、板等 床：フローリング、畳、シート等 設備：電気、給排水、衛生 その他：オール電化仕様
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 （経年劣化による減耗・損傷等）
建物の利用 状況	建物所有者が住居として使用、占有している。 ※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	特になし

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/㎡) 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	79,600	0.90	141.72	0.90	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 葵（県）-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $95,000 \text{ 円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/120 \div 79,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：一

◇地域格差：基準地は街路条件、交通接近条件、環境条件に優る。

イ 個別格差：周辺環境を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	157,000	113.02	0.05	890,000

ウ 現価率：経過年数、管理の状態、市場性等を考慮して上記の通り査定した。

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	9,140,000	0.40	法定地上権	3,660,000

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	9,140,000	－ 3,660,000	/	0.75	0.60	2,470,000
2	890,000	＋ 3,660,000	—	0.75	0.60	2,050,000
一 括 価 格 (合 計)						4,520,000

ウ 占有減価修正：—

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、土砂災害警戒区域（一部特別警戒区域）内に存すること、周知の埋蔵文化財包蔵地内に存す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) -15)

所 在：静岡市葵区羽鳥1丁目796番4外「羽鳥1-12-10」

価 格：95,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

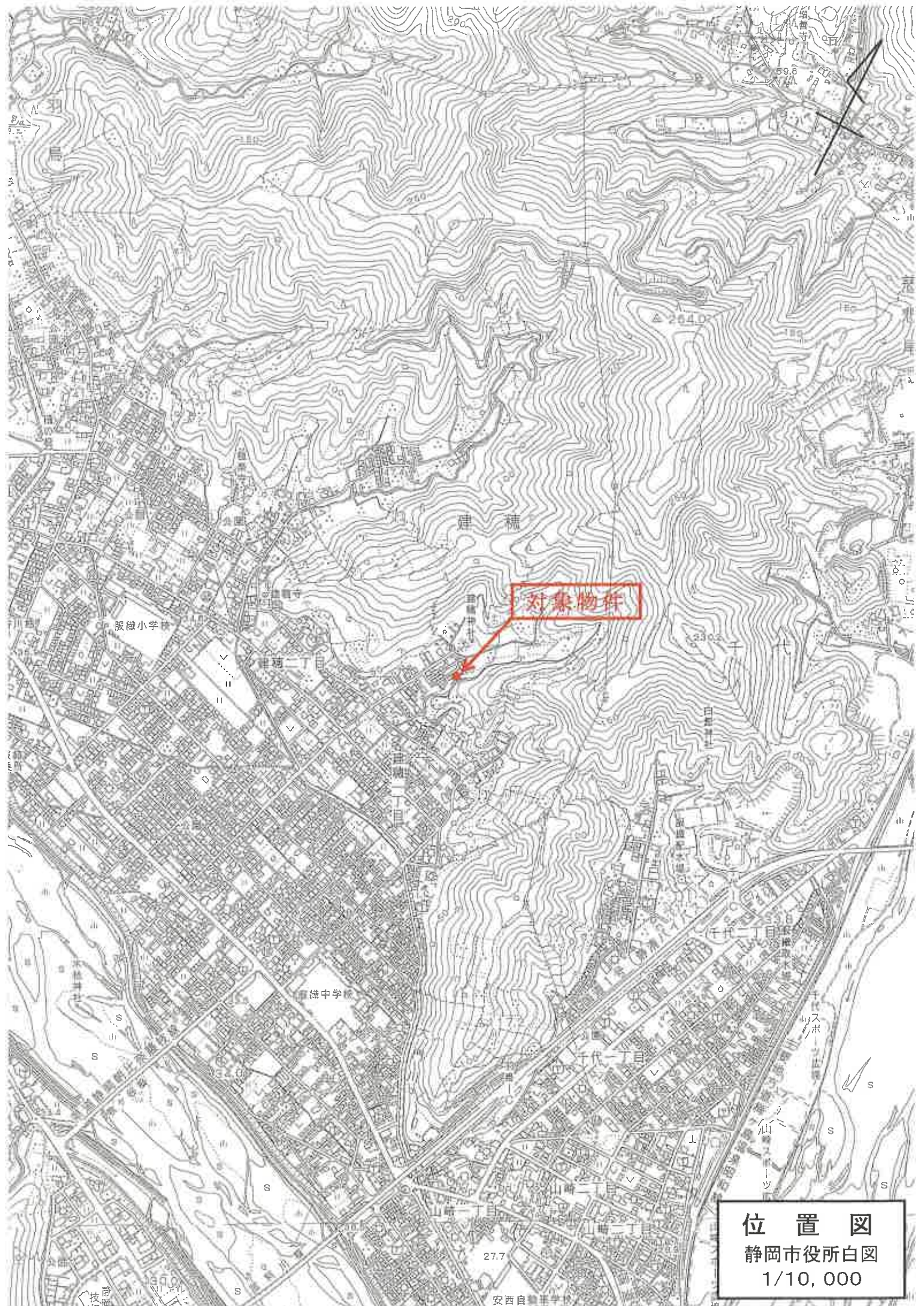
接 面 街 路：北東 5.3m 市道

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%）

地域の概要：一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

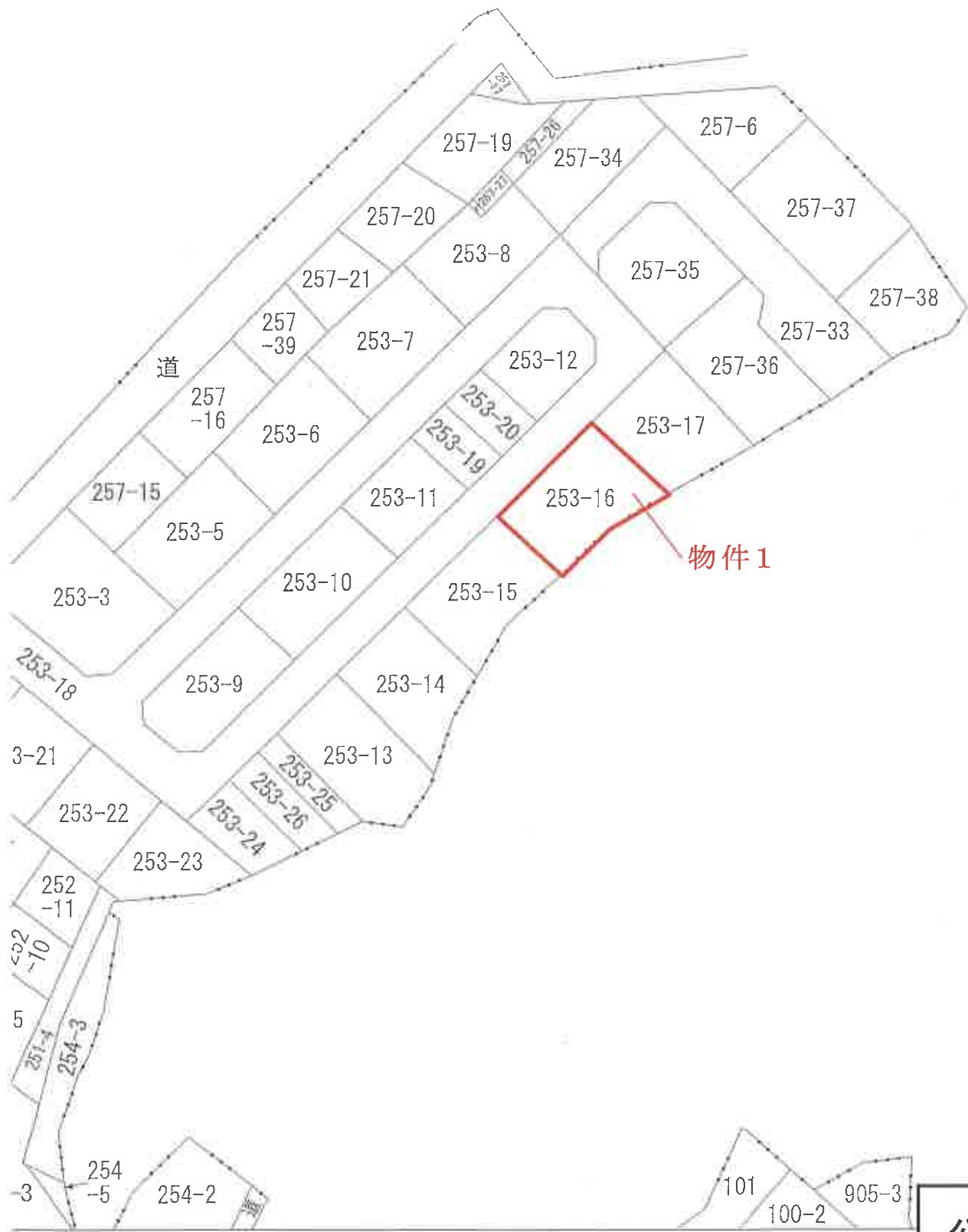
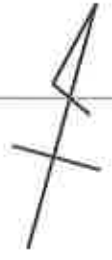
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図



対象物件

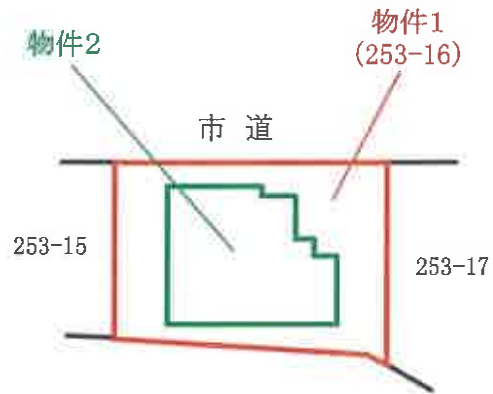
位置図
静岡市役所白図
1/10,000

-28
-2
274-9
274-5
274-6
274-8



物件1

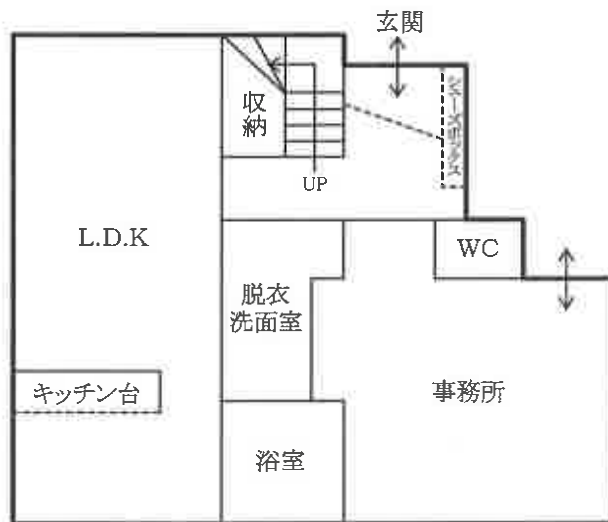
建物配置図



間取図

[物件2]

<1階>



<2階>

