

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22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 7月21日 午前 8時30分から 令和 8年 7月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 4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25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 8月 5日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 5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22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 静岡市葵区新富町二丁目
地 番 8番3
地 目 宅地
地 積 167.36平方メートル
- 2 所 在 静岡市葵区新富町二丁目 8番地3
家屋 番号 8番3
種 類 作業所 居宅 物置
構 造 鉄骨造陸屋根・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 150.61平方メートル
2階 142.92平方メートル
3階 14.90平方メートル
- (現況)
- 種 類 居宅 物置

物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 加 藤 かおり

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

【物件番号2】

隣地（地番8番4）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 静岡市葵区新富町二丁目
地 番 8番3
地 目 宅地
地 積 167.36平方メートル
- 2 所 在 静岡市葵区新富町二丁目 8番地3
家屋 番号 8番3
種 類 作業所 居宅 物置
構 造 鉄骨造陸屋根・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺3階建
床 面 積 1階 150.61平方メートル
2階 142.92平方メートル
3階 14.90平方メートル
- (現況)
種 類 居宅 物置

令和8年（ケ）第1号

令和8年2月16日受理

令和8年3月17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 | 静岡市葵区新富町二丁目 |
| | 地 番 | 8番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区新富町二丁目 8番地3 |
| | 家屋 番号 | 8番3 |
| | 種 類 | 作業所 居宅 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 150.61平方メートル
2階 142.92平方メートル
3階 14.90平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	静岡市葵区新富町二丁目8番地												
土 地	物件 1												
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図(概略)のとおり												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に、下記建物を所有して占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>												
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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													
建 物	物件 2												
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 居宅・物置 <input type="checkbox"/> 構 造: <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種 類:	構 造:	床面積:							
{	種 類:												
	構 造:												
	床面積:												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅兼物置 として使用している <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 <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	昭和39年建築、昭和49年増築(公課証明の記載)												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部		平成	年()第	号							
	保管開始日	平成	年	月	日								
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 1 本物件は、東側で市道新富町本通西町線に、南側で市道本通西町線にそれぞれ接する。
- 2 東側及び南側各隣地（登記簿の記載は順に下表のとおり）の現況はいずれも道路である。

地番	地目	地積	所有者
37	公衆用道路	761㎡	静岡市
38	公衆用道路	579㎡	静岡市

- 3 2階廊下全般にたわみが認められ、板を被せて補強している箇所がある（写真10）。
- 4 2階の複数箇所に雨漏りが認められる（写真8、12、15）。
- 5 樹木の枝葉が公道に越境しているものと思われる（写真1）。
- 6 建物南東端付近のガラス製外壁に損傷箇所がある（写真2）。
- 7 西側隣地（8-4）との境界は外観上判然としない。よって、いずれの建物が越境しているかは判然としない（写真3、所有者の陳述5参照）。
- 8 本件土地内北東端付近にかつて井戸があったとのことである（所有者の陳述4参照）。
- 9 その他本物件の概要については、所有者の陳述を参照されたい。
- 10 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私が居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。2 30年くらい前に隣の隣の家が火事になり、水を被ったため、2階の西側ホール及び洋室部分を改装しました。2階の改装していない部分に雨漏りが生じています。3 2階の床にたわみがあります。4 1階物置の北東端部分に30～40年くらい前まで井戸がありましたが、現在は塞がっています。掘れば出てくると思います。5 西隣の3階建の建物が本件土地に越境している気がしますが、隣地との境界についてトラブルは生じていません。

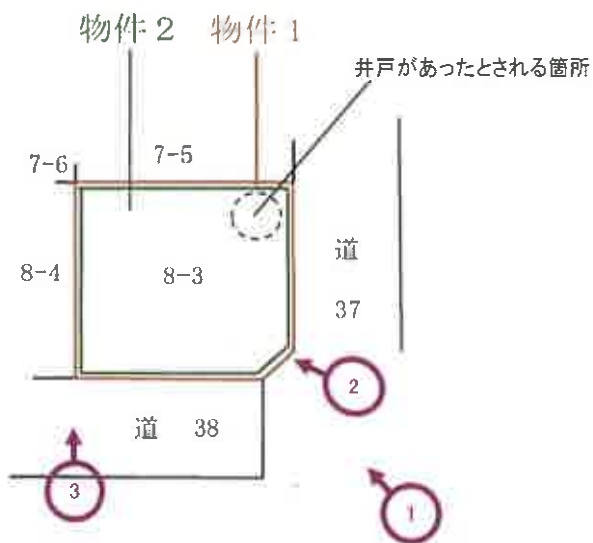
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年2月16日(月) :-:	当庁執行官室	間取図交付申請(郵送) 静岡市役所
令和8年2月20日(金) 9:35-9:50	静岡地方法務局	登記事項証明書交付申請(窓口) 地積測量図は備置なし
令和8年2月20日(金) 12:35-12:53	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和8年2月20日(金) :-:	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和8年2月24日(火) 11:55-12:05	静岡市役所 土木管理課	接面道路につき調査
令和8年3月3日(火) 9:20-10:20	物件所在地 (2回目)	現況調査、写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>
(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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

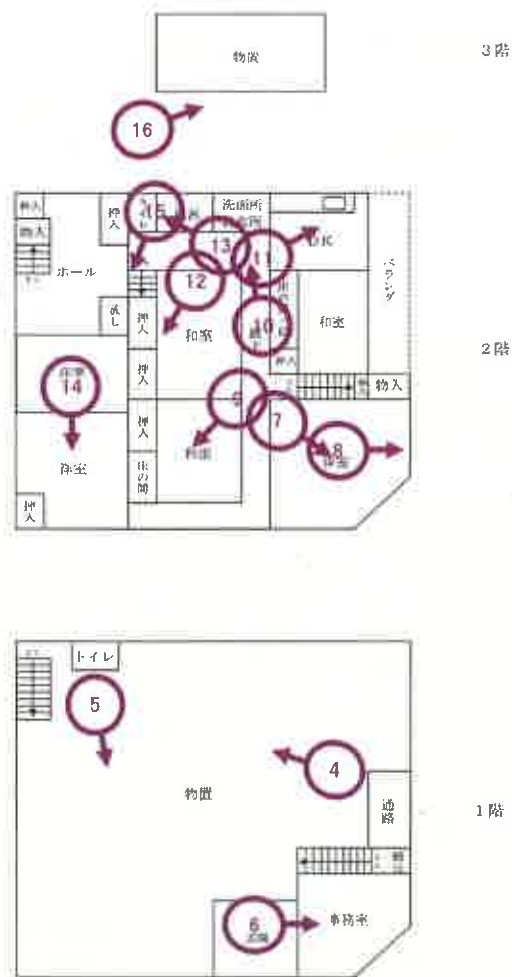
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物配置図（概略）

0 写真撮影位置・方向



間取図（物件 2）



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



令和 8年(ケ)第 1号
令和 8年 3月 3日 現地調査
令和 8年 3月18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 | 所 在 | 静岡市葵区新富町二丁目 |
| | 地 番 | 8番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区新富町二丁目 8番地3 |
| | 家屋 番号 | 8番3 |
| | 種 類 | 作業所 居宅 物置 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 150.61平方メートル
2階 142.92平方メートル
3階 14.90平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金	11,830,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,930,000 円
物件2 (建物)	金 4,900,000 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	特記事項参照
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・物件1の土地に物件2の建物が存する。・物件1の土地と西側隣地8番4の土地との境界は判然とせず、物件2の建物屋根の軒と西側隣地8番4上の建物が一部重なっている。・物件2の現況は居宅・物置である。・公課証明書及び所有者へのヒアリングから、昭和39年建築、昭和49年増築と推定される。		

※ 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」駅の西方・直線距離約 1.8 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、作業所、事業所、事務所、駐車場等も多くみられる街区整然とした混在住宅地域。	
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 準工業地域 60% 200% 準防火地域 高度地区 最高限 3 種 (19m)、大規模集客施設制限地区
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	167.36 m ² ほぼ長方形 間口約 11.5m、奥行約 12.5m 概ね平坦地 路面とほぼ等高に接面する角地 特になし
接面道路の状況	南側幅員約 6mの舗装市道（建築基準法上の道路） 東側幅員約 6.6m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	西側隣地との境界は判然とししない。	

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）：昭和49年5月 （公課証明書記載）：昭和39年 ※特記事項参照 経過年数：約52年、一部約62年 経済的残存耐用年数：ほぼ了している。
仕 様	構造：鉄骨造3階建 屋根：陸屋根、スレート、亜鉛メッキ鋼板 外壁：化粧ボード、ALC板、亜鉛メッキ鋼板等 内壁：化粧ボード、繊維壁等 天井：クロス、化粧ボード、敷目板等 床：フローリング、畳、土間コンクリート等 設備：電気 給排水 衛生（水洗）※特記事項参照 その他：特になし
床面積 （現況）	ほぼ登記どおりとみられる。 1階：150.61㎡、2階142.92㎡、3階：14.90㎡、 延：308.43㎡
現況用途等	現況用途：居宅兼物置 間取り：後添間取図参照
品 等	やや劣る 1階、3階の物置部分は内壁が施されていない。
保守管理の状態	劣る 2階の和室や洋室部分など、複数個所に雨漏り跡がみられ、天井の一部に剥がれかけている箇所がある。また、床にたわみがみられる部分があるなど、劣化がみられる。
建物の利用状況	所有者が居宅兼物置として使用している。 ※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	<p>公課証明書及び所有者へのヒアリングによると、建物の西側部分の 86.38 m²が昭和 39 年築、東側部分の 222.05 m²が昭和 49 年築であると推定される。</p> <p>なお、西側部分は約 30 年前の近隣火災の際、消化の水を浴びたことから、その当時、リフォームを行ったとのことである。</p> <p>建物内部の北東端に井戸があるが現在は使用しておらず、塞がっているとのことである。</p> <p>物件 2 の建物屋根の軒と西側隣地 8 番 4 上の建物が一部重なっている。</p> <p>現況において、基準建蔽率を超過した建物である。静岡市において都市計画法上の建蔽率の定めは昭和 48 年 10 月 26 日以降であるため、公課証明による昭和 39 年の建築時点においては特に問題はなかったが、昭和 49 年の増築（推定）の結果、基準建蔽率を超過したものと思われ、違反建築物となったと推定される。現状では適法性を欠いているため、今後の増改築等には制限がある。</p>
------	--

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、対象物件が物置兼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	155,000	1.03	167.36	0.8	21,380,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 静岡葵-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
133,000 円/m² × 100.4/100 × 100/100 × 100/86 = 155,000 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：なし

◇地域格差：街路条件（幅員）、交通接近条件（最寄駅等）、環境条件（居住環境）等を考慮した。

イ 個別格差：画地条件（角地）等を考慮した。

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	172,000	308.43	0.01	530,000

ウ 現価率：本件建物は、建築当初から既に約 52 年、一部約 62 年を経過しており、ほぼ経済的残存耐用年数は了しているため、市場性を勘案のうえ、現価率を 1%と判断した。

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	21,380,000	0.4	法定地上権	8,550,000

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	21,380,000	- 8,550,000	—	0.90	0.60	6,930,000
2	530,000	+ 8,550,000	—	0.90	0.60	4,900,000
一 括 価 格 (合 計)						11,830,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：違反建築物と推定されるほか、物件2の建物と西側隣地建物とが重なり合っている部分があり、境界がやや判然としないことを考慮して、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

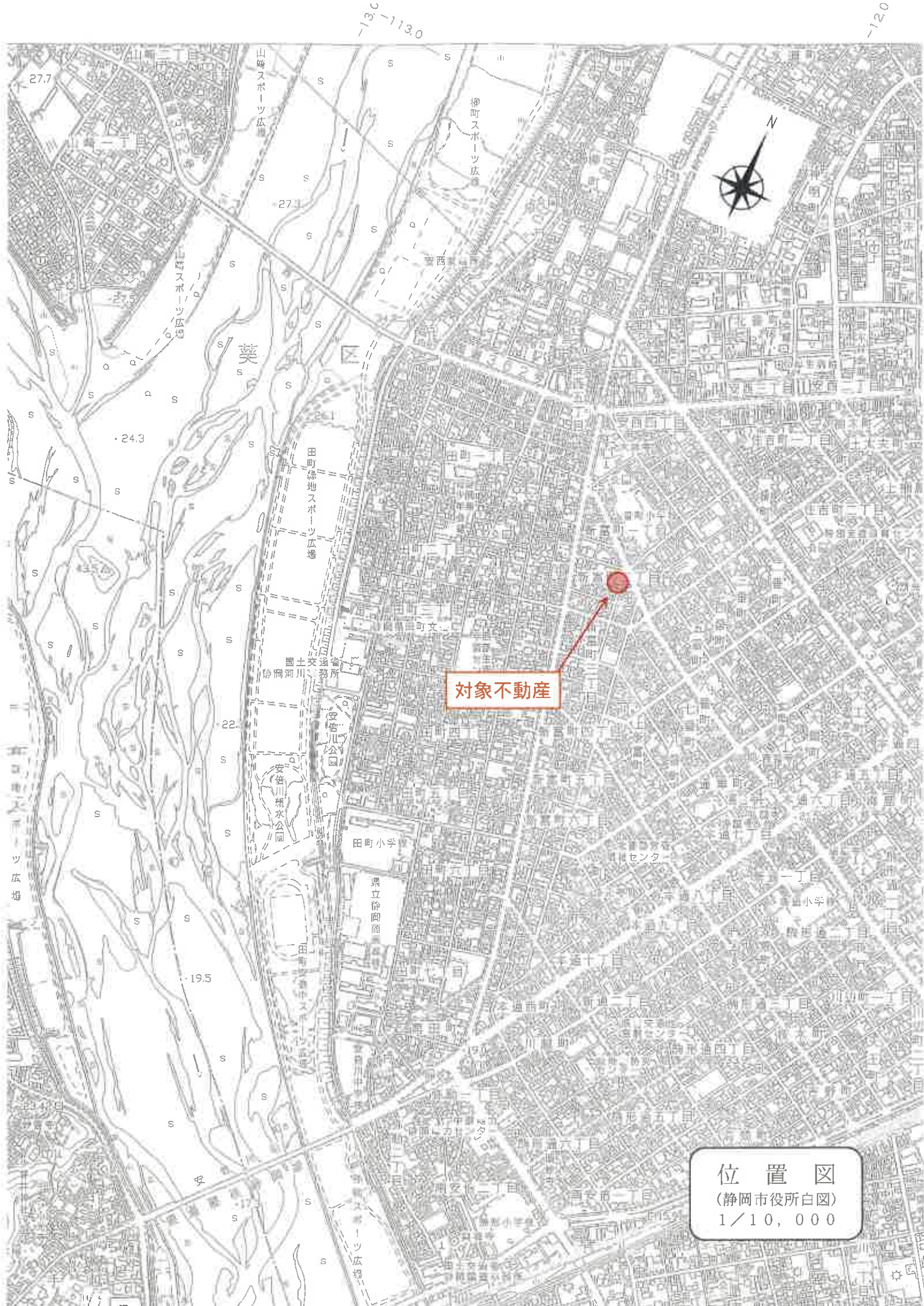
1 公示価格（静岡葵-23）

所 在：静岡市葵区田町2丁目76番17
価 格：133,000円/㎡
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：158㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側4.7m市道
用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域
地域の概要：一般住宅を主に小規模工場が混在する住宅地域

第7 附属資料

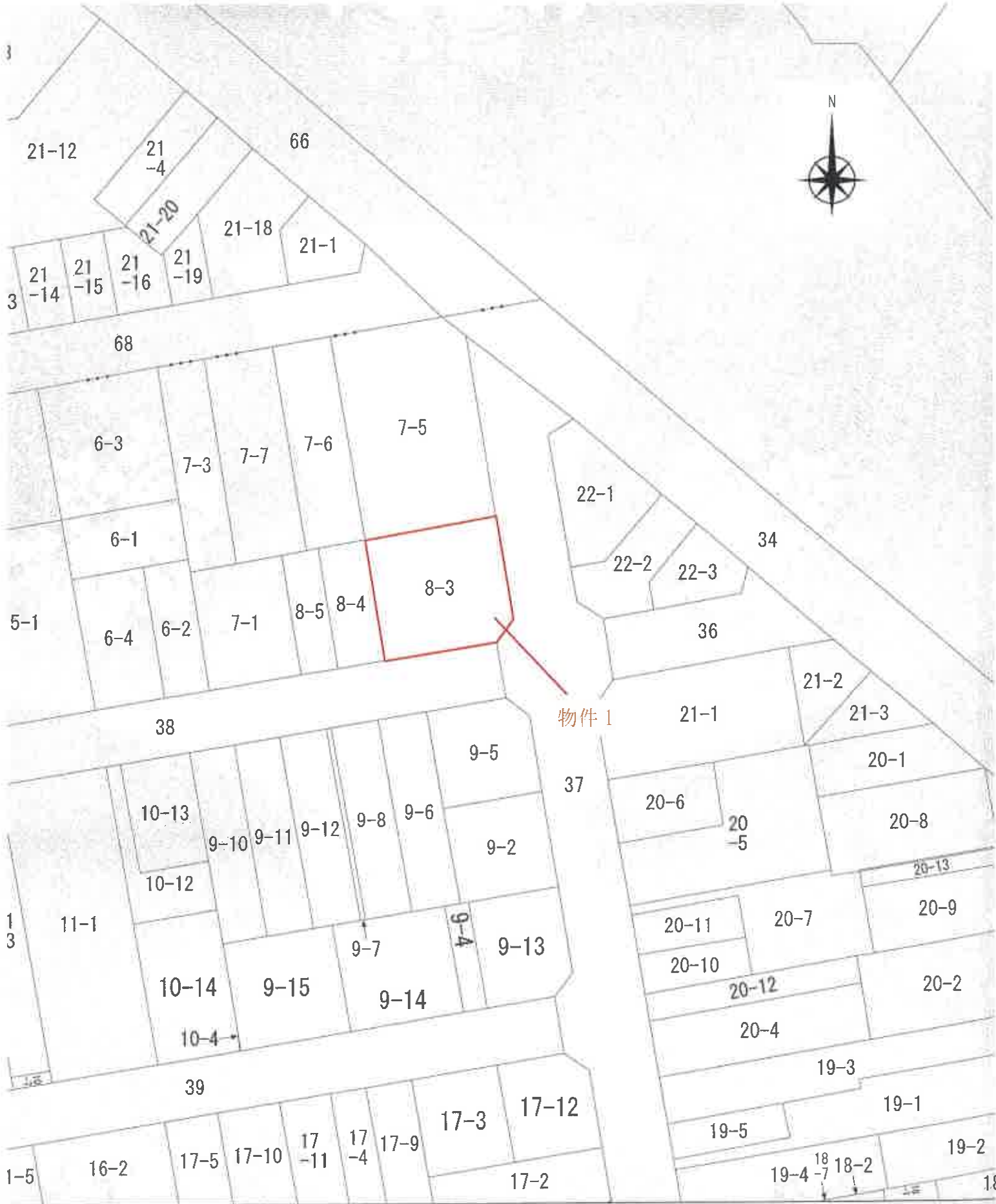
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



対象不動産

位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000

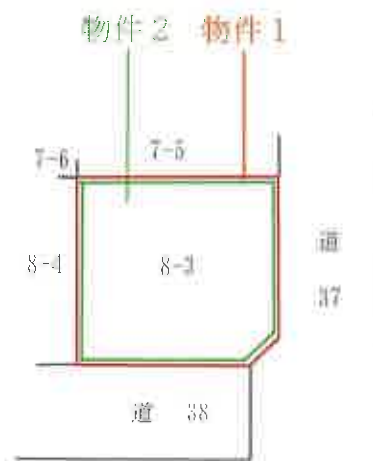


地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けの位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区
新基町
1丁目

2丁目

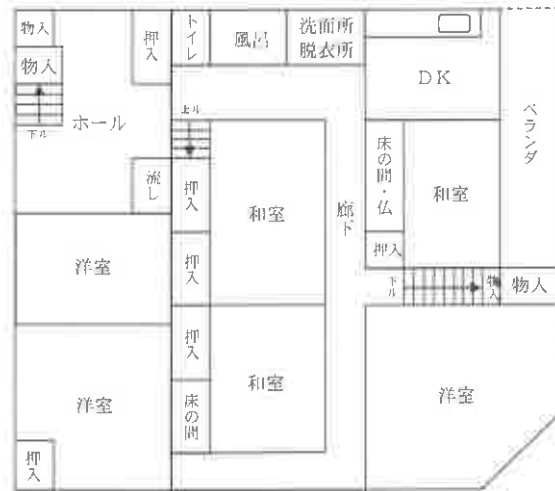
公 図 写
1 / 500



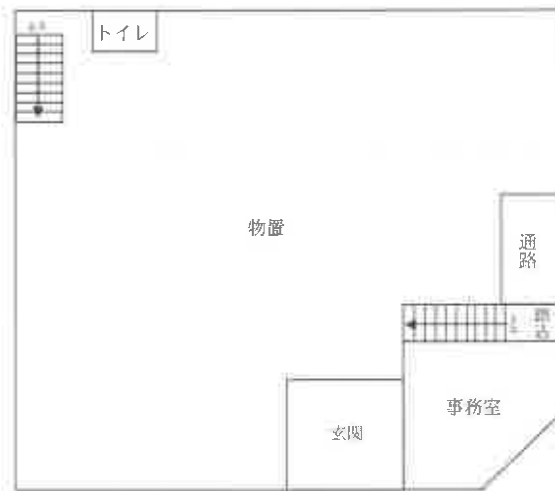
建物配置図



3階



2階



1階

間取図