

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 6年 3月25日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

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 6年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 6年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午後 1時00分から 令和 6年 5月23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 6年 3月25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, 開札日の翌日から原則2日間特別売却が実施されます。</p>	

物 件 目 録

1 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 974番6
地 目 宅地
地 積 103.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 971番1
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 974番1
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目 974番地6
家屋 番号 974番6
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 52.24平方メートル
2階 53.86平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年 1月26日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 山 裕 嗣

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 974番6
地 目 宅地
地 積 103.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 971番1
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 974番1
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目 974番地6
家屋 番号 974番6
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 52.24平方メートル
2階 53.86平方メートル

所有者 A

令和5年(ケ)第 54号
令和5年12月18日受理
令和6年 1月 9日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 増田直樹

(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 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 974番6
地 目 宅地
地 積 103.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 971番1
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 974番1
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目 974番地6
家屋 番号 974番6
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 52.24平方メートル
2階 53.86平方メートル

所有者 A

その他の事項

- 1 物件1土地は、その南東側を位置指定道路（物件2，3）に接道している。
- 2 物件4建物内各部屋内壁には、クロスの剥がれのほか、落書きがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

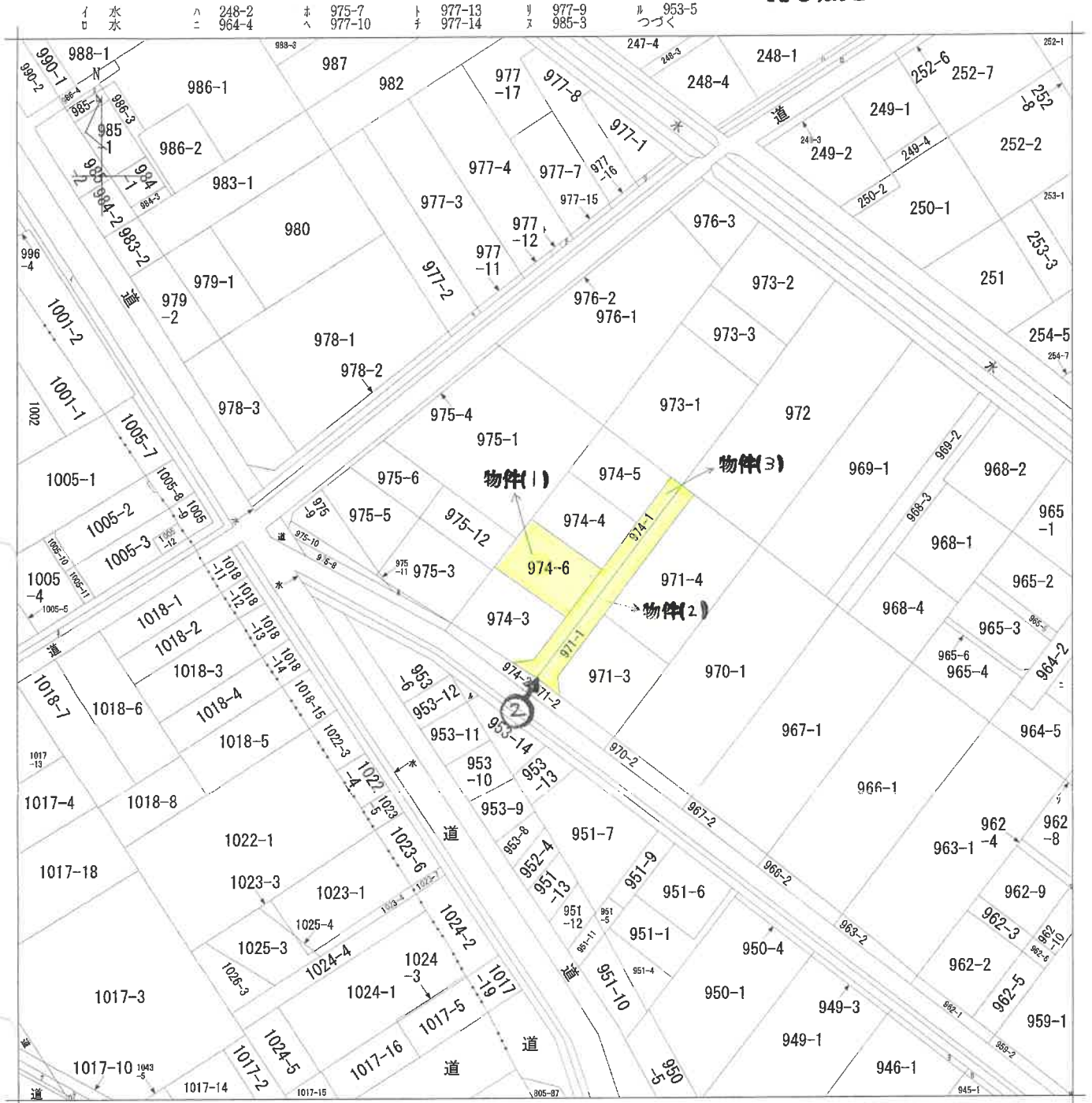
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本物件は、現在空き家です。2 従前は、私が家族とともに住居として使用していました。私達家族は、令和5年11月上旬に退出しました。3 本物件内には、私や家族が所有する動産類が残置されていますが、少しずつ搬出しています。4 本物件について、雨漏り等の不具合はありません。各部屋の内壁には、子供による落書きがあります。室内で猫1匹を飼育していましたので、多少、猫によるひっかきキズがあるかもしれません。5 隣地との境界について、争いはありませんし、本物件にて事故等もありません。

(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
5年12月18日(月) :-:	当庁執行官室	静岡市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
5年12月19日(火) 9:00- 9:10	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(972他11筆)登記簿謄本申請・受領
5年12月20日(水) 12:50-13:00	物件所在地	物件特定(全戸不在) 写真撮影(外観)
5年12月20日(水) 14:50-15:00	静岡市葵区役所 土木管理課 建築指導課	接道関係調査
6年 1月 5日(金) 10:00-10:40	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
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 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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

A3版をA4版に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、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備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
西中原
1丁目
2丁目
3丁目
4丁目

請求部	所在	静岡市駿河区西中原一丁目		地番	974番6	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和51年12月10日		備付年月日(原図)		種類	旧土地台帳附属地図
					補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方事務局管轄)

令和5年11月15日

名古屋法務局

写真撮影方向

請求番号：18-1

(1/2)

登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番	974-3, -6
土地の所在	静岡市駿河区西中原一丁目

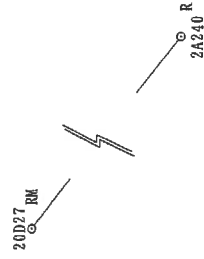
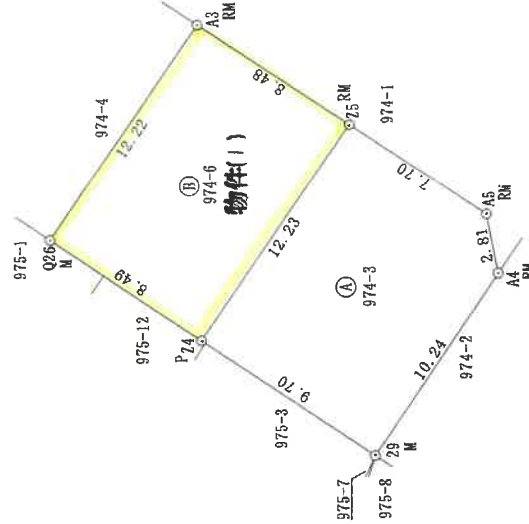
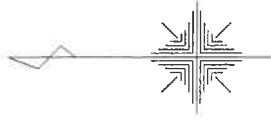
座標求積表

地番	(A) 974-3		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
Z4	-115596.030	-10903.717	13498.801646
Z9	-115604.119	-10909.079	150839.835333
A4	-115609.857	-10900.598	56454.197042
A5	-115609.298	-10897.840	-76023.331840
Z5	-115602.881	-10893.592	-144536.178656
	倍面積		233.323525
	地積		116.66 m ²

地番	(B) 974-6		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
Q26	-115588.953	-10899.026	2408.684746
Z4	-115596.030	-10903.717	151866.970376
Z5	-115602.881	-10893.592	-2407.483832
A3	-115595.809	-10888.911	-151660.752408
	倍面積		207.418882
	地積		103.709410 m ²

街区基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	境界線表示
20D27	-115653.121		-10884.164		金属標
2A240	-115743.274		-10825.958		金属板



(単位：m)

測地系	世界測地系
座標系	楕円系
測量年月日	平成26年9月30日

重光建設株式会社 測量課 測量士 石橋 誠二 測量士 石橋 誠二 測量士 石橋 誠二 測量士

縮尺	1 / 250
----	---------

1月10日作成

作成者 土地家屋調査士

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局管轄)
令和5年11月15日

名古屋法務局

登記官

登記年月日：平成28年8月10日

A3版をA4版に縮小

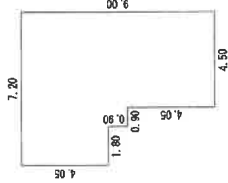
建物図面図

各階平面図

家屋番号 974番6

建物の所在 静岡市駿河区西中原一丁目974番地6

1階

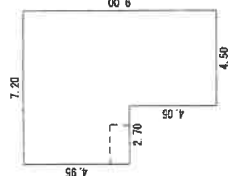


求積表

1.80 x 4.05	=	7.2900
5.40 x 4.95	=	26.7300
4.50 x 4.05	=	18.2250
計		52.2450

床面積 52.24 m²

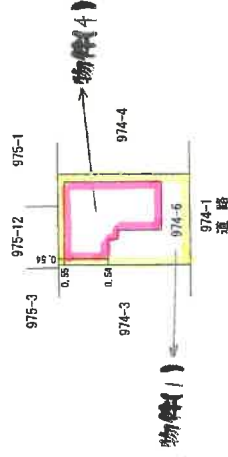
2階



求積表

4.50 x 4.05	=	18.2250
7.20 x 4.95	=	35.6400
計		53.8650

床面積 53.86 m²



(単位:m)

1/500

申請人

1/250

作成者 J (平成 28 年

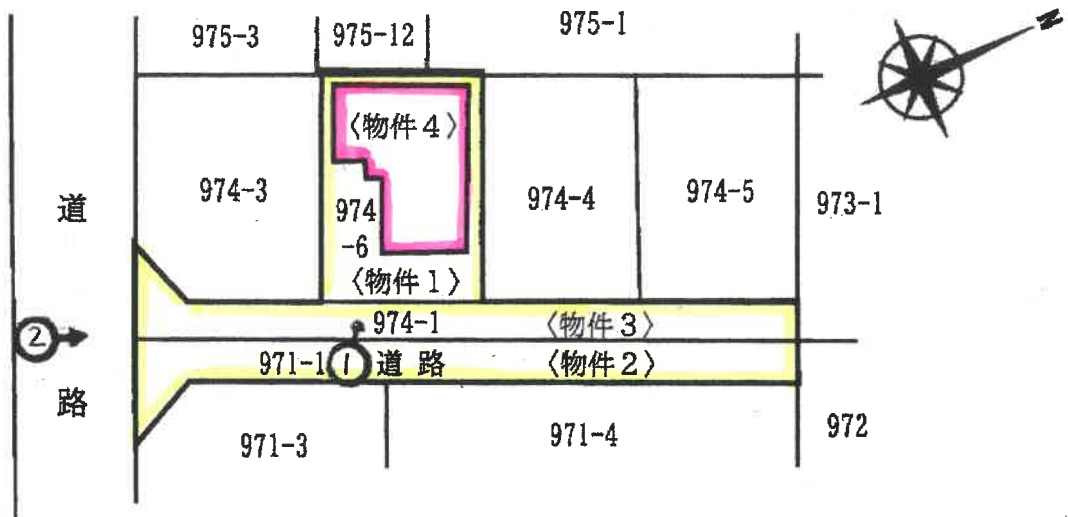
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務務局管轄)

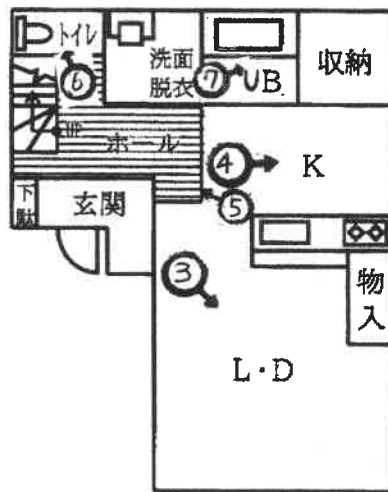
令和5年11月15日 名古屋法務局

登記官

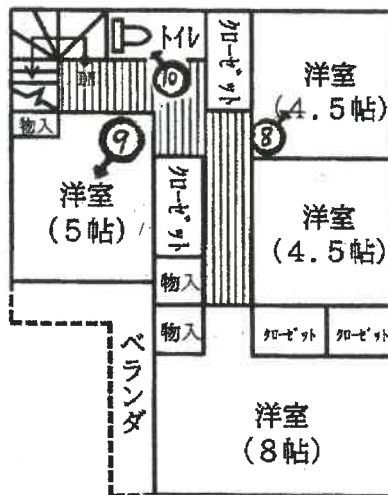
(9 枚目)



建物配置図



1階



2階

<物件4>

間取図

♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)

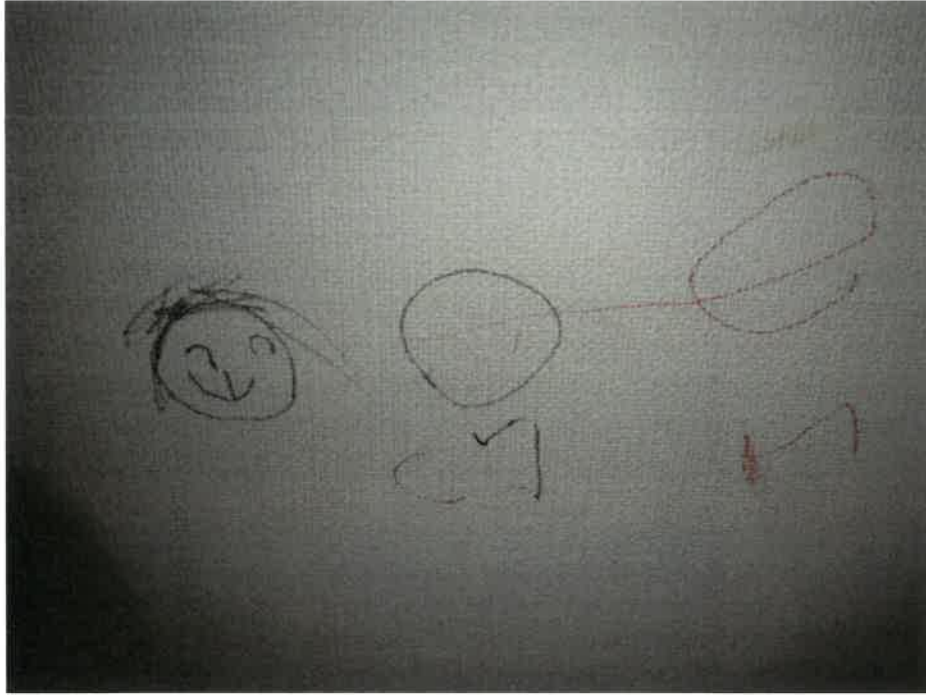


(4)



(12 枚目)

(5)



(6)



(13 枚目)

(7)



(8)



(14 枚目)

(9)



(10)



(15 枚目)

令和5年 (ケ) 第 54号
令和6年 1月 5日 現地調査
令和6年 1月 10日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
横山保夫

物 件 目 録

1 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 974番6
地 目 宅地
地 積 103.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 971番1
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目
地 番 974番1
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分10分の1

4 所 在 静岡市駿河区西中原一丁目 974番地6
家屋 番号 974番6
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 52.24平方メートル
2階 53.86平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,430,000円
物件2(土地)	金 20,000円
物件3(土地)	金 20,000円
物件4(建物)	金 8,710,000円

- ① 一括価格は、物件1～4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4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4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	登記上	現況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1 土地の上に物件4の建物が存在する。 ・物件2、3の土地は私道（公衆用道路：位置指定道路）で、本件持分は各10分の1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 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位置・交通	J R 東海道本線「静岡」駅の南西方・直線距離約 1.7 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	主要地方道中島南安倍線（インター道路）背後の一般住宅、事業所等の混在する地域。	
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 近隣商業地域 80% 200% なし 屋外広告物普通規制地域（第1種普通規制地域） 高度地区（最高限4種） 居住誘導区域 駐車場附置義務条例適用地域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	物件1：103.70㎡ 物件2：62㎡(但し、本件持分10分の1) 物件3：62㎡(但し、本件持分10分の1) 長方形 物件1：間口約8.5m、奥行約12.2m 物件2・3：幅員約4m、延長約35m 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 (物件2・3)	南東側幅員約4m舗装私道（建築基準法上の道路） 〔 昭和59年5月24日 静一S59-0013号による位置指定道路 〕	

<p>土地の利用 状 況</p>	<p>現況利用…… 物件1：物件4建物の敷地として利用されている。 物件2・3：私道(公衆用道路：位置指定道路)として共同利用されている。</p> <p>目的外建物の有無…… なし</p> <p>その他…… なし</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>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>
<p>特記事項</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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28年8月 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約18年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：窯業系サイディング 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ビニルクロス等 床：フローリング、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生（水洗）、木製建具、アルミサッシ 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・・・居宅 間取り・・・後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	若干の家財は残るが、ほぼ空き家の状態で所有者が占有している。 ※「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	室内にてペット（猫1匹）が飼育されていたほか、内装クロスの損傷、落書き等が認められる。

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、対象物件が快適性を重視する住宅地域に存するため、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1～3（土地）

物件1～3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	129,000	0.95	103.70	0.90	11,440,000
2	129,000	0.05	62×(1/10)	—	40,000
3	129,000	0.05	62×(1/10)	—	40,000

ア 標準画地価格：（公示価格等からの規準）

地価公示地（静岡駿河9-3）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 148,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & \approx & 129,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：公示地は道路条件及び環境条件が優る。

イ 個別格差：画地条件(道路方位、利用形態)及び道路条件(系統・連続性)等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。但し10分の1は持分。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件4（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
4	136,000	106.10	0.61	8,800,000

ウ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して、下記のとおり求めた。

経過年数7年、経済的残存耐用年数18年、観察減価15%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 18年 \div (7年 + 18年) \times (1 - 0.15) \div 0.61$$

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	11,440,000	0.50	法定地上権	5,720,000

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50%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	11,440,000	- 5,720,000		—	0.60	3,430,000
2	40,000	—		—	0.60	20,000
3	40,000	—		—	0.60	20,000
4	8,800,000	+ 5,720,000	—	—	0.60	8,710,000
一 括 価 格 (合 計)						12,180,000

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 地価公示地価格 (静岡駿河9-3)

所 在 : 静岡市駿河区南安倍3丁目244番5外「南安倍3-2-21」

価 格 : 148,000円/m²

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 185m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南東側 6m 市道

用途指定等 : 準工業地域 (建蔽率60%・容積率200%)

地域の概要 : 工場、倉庫、事務所、一般住宅等が混在する地域

第7 附属資料

1 位 置 図

2 公 図 写

3 建物配置図

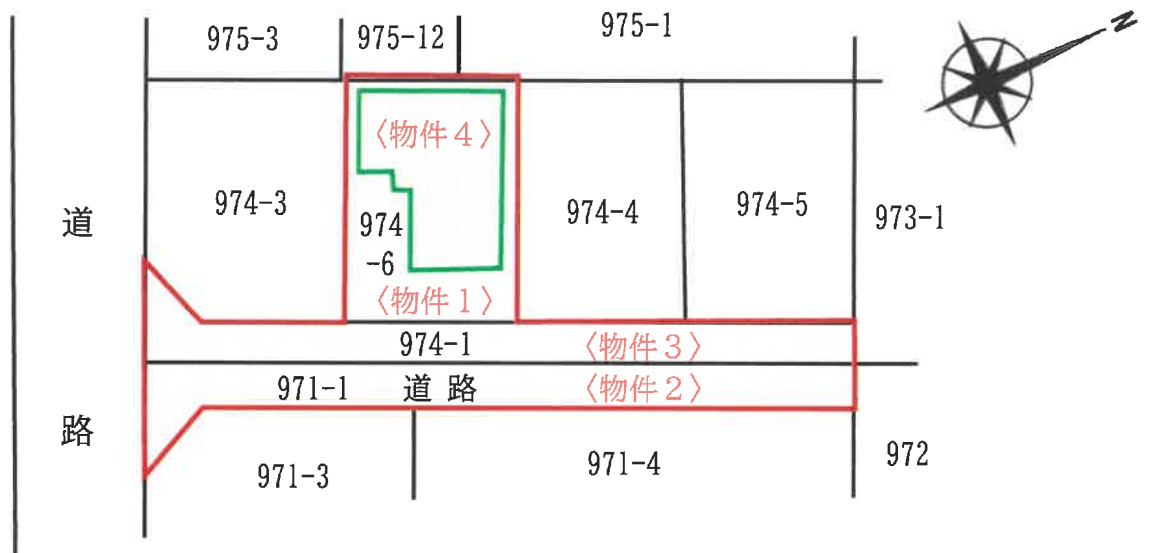
4 間 取 図

以 上

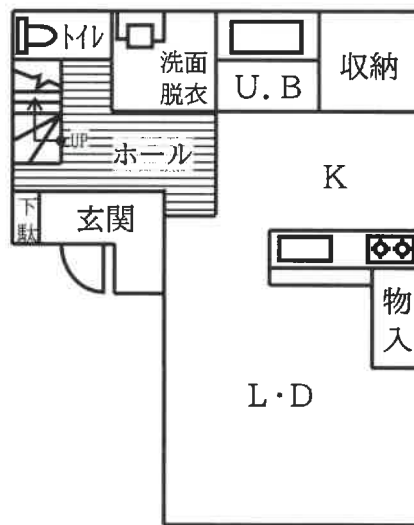


対象不動産

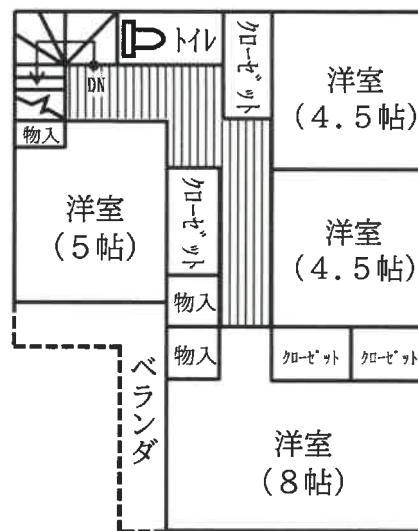
位置図
S=1/10000
静岡市役所白図



建物配置図



1階



2階

〈物件4〉

間取図