

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 7年 3月 3日
 静岡地方裁判所民事部
 裁判所書記官 北 澤 裕 子

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 7年 4月 1日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月15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 7年 5月 2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 7年 4月16日 午後 1時00分から 令和 7年 4月17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 7年 3月 3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, 開札日の翌日から原則2日間特別売却が実施されます。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	7,940,000 6,352,000	一括	1,588,000	75,101	0
1	1,600,000				
2	6,340,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 静岡市葵区足久保口組字諸川
地 番 2824番1
地 目 宅地
地 積 299.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市葵区足久保口組字諸川 2824番地1
家屋 番号 2824番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 112.82平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 6年12月12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, 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 静岡市葵区足久保口組字諸川
地 番 2824番1
地 目 宅地
地 積 299.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市葵区足久保口組字諸川 2824番地1
家屋 番号 2824番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 112.82平方メートル

所有者 B



令和6年(ケ)第 53号
令和6年10月 8日受理
令和6年11月 8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 静岡市葵区足久保口組字諸川
地 番 2824番1
地 目 宅地
地 積 299.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市葵区足久保口組字諸川 2824番地1
家屋 番号 2824番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 112.82平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡市葵区足久保口組2824番地の1
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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
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	本土地に井戸がある(土地建物位置関係図参照)
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <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 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家族とともに住居として使用、占有している <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	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 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"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (建物所有者)	<p>1 私は、物件2の本件建物を所有しています。本件建物は、もともと、私が元夫のCと共有していたのですが、離婚をしたため、Cの持分について、財産分与を原因として移転し、現在は、私の単独所有となっています。</p> <p>2 本件建物は、現在、私、子及び私の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 物件1の本件土地は、私の祖父であるAの所有です。家族ですので、本件建物新築時から地代を支払ったことはありません。期間を定めずに無償で使用しています。祖父は、現在入院中です。</p> <p>4 本件建物を増築したことはありません。</p> <p>5 本件建物に不具合はありません。</p> <p>6 境界に関する争いはありません。</p> <p>7 本件建物では井戸水を使用しています。井戸が本件建物の東側にあります。</p> <p>8 本件建物内では、以前犬を2匹飼っていましたが、現在ペットは飼っていません。</p> <p>9 本件土地の南側に隣接する2827番2の土地は、私の亡祖母名義の土地です。相続登記をしていないため、登記簿上、亡祖母の名義のままとなっています。遺産分割協議等、相続関係がどのようなになっているのかは不明です。この土地は、無償で駐車場として使用しています。</p> <p>10 本件土地の東側に隣接する2824番4の土地は祖父のAが所有する土地です。</p> <p>(令和6年10月10日、同年11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

(3枚目)

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 本件建物所有者であるBは、本件土地の南側に隣接する2827番2の目的外土地（本件売却外の土地）を無償で駐車場として使用している。
- 3 本件建物の郵便受けには、Bの苗字が表示されていた。その他、Bの陳述及び現場の状況等から、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。
- 4 Bの本件土地に対する占有権原は、Bの陳述から、祖父Aの所有する本件土地を本件建物の敷地として無償で使用していることが認められるため、本件建物新築時から期間の定めのない使用借権であると思料する。
- 5 本件建物内には、壁紙への落書きや壁紙の損傷が存在した。

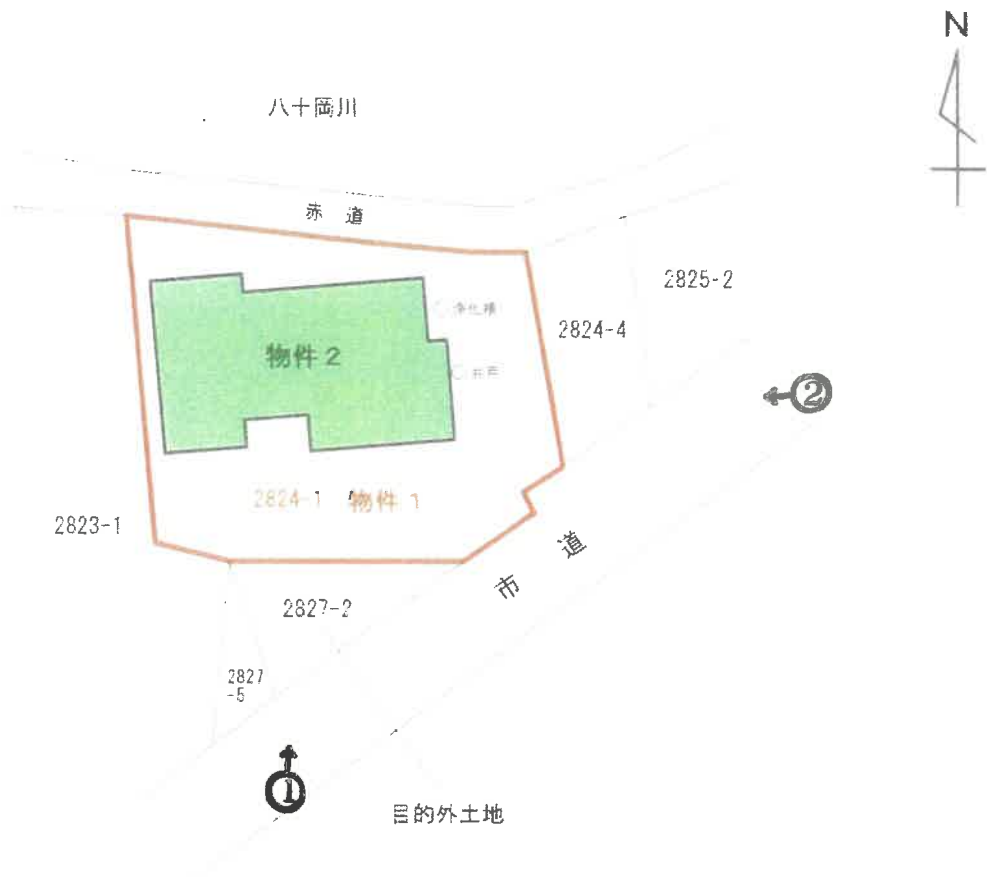
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月 8日 (火) : - :	執行官室	静岡市役所に間取図請求 (郵送)
6年10月10日 (木) 8:25-8:35	物件所在地	物件確認, Bと面接, 占有状況調査, 外観写真撮影
6年10月30日 (水) 11:25-11:30	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)
6年11月 5日 (火) 9:55-10:25	物件所在地	Bと面接, 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
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)

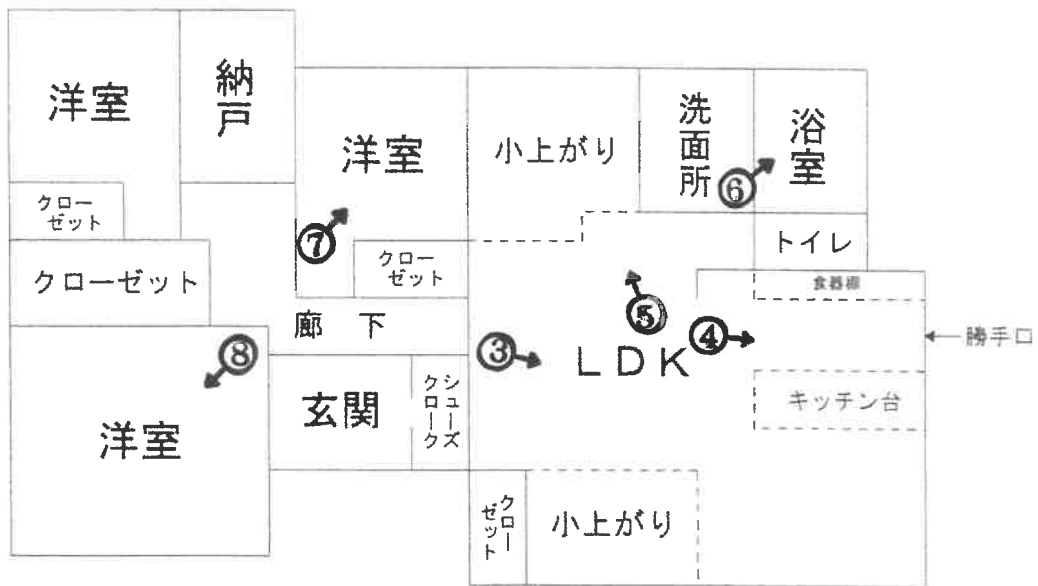
土地建物位置関係図



↑
○ 写真撮影方向

間 取 図

物件 2



↑
○ 写真撮影方向

写真 1

目的外土地 (2827-2・売却外土地)

物件 2

物件 1



写真 2

目的外土地 (2827-2・売却外土地)

物件 2

物件 1



写真 3

建物内の状況

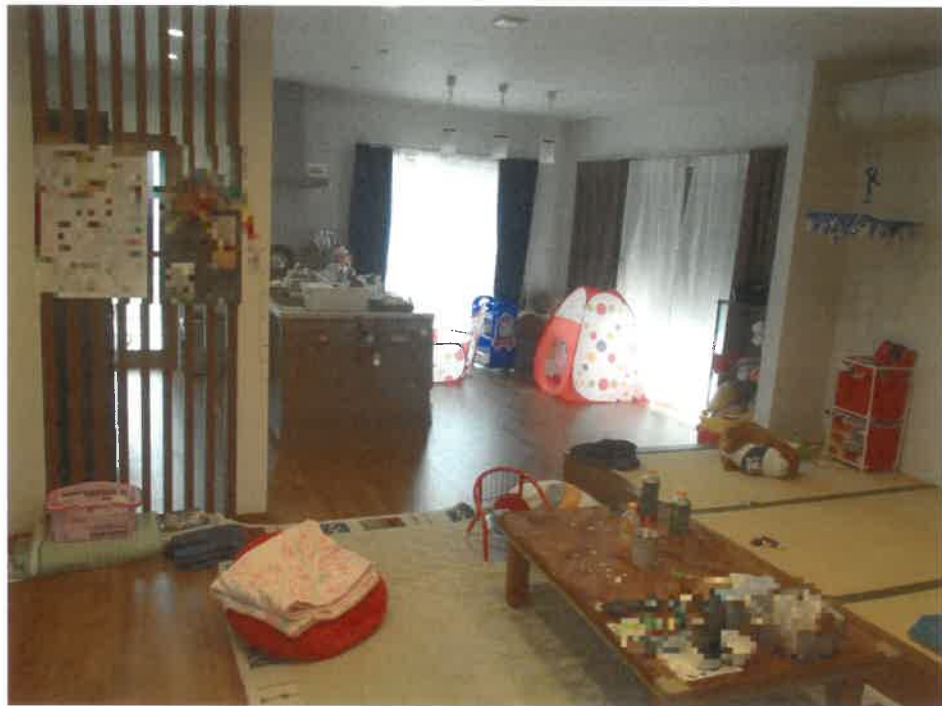


写真 4

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6年(ケ)第 53号
令和6年11月5日 現地調査
令和6年11月19日 評価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

丸山哲生 印

物 件 目 録

1 所 在 静岡市葵区足久保口組字諸川
地 番 2824番1
地 目 宅地
地 積 299.99平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市葵区足久保口組字諸川 2824番地1
家屋 番号 2824番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 112.82平方メートル

所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,600,000 円
物件2 (建物)	金 6,340,000 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き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の土地上に物件2の建物が存する。・物件2の建物の物件1の土地に対する土地利用権原は親族間の使用借権である。・物件2は市街化調整区域において属人性のある許可（農家住宅）により建築された建物である。		

※ 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 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」駅の北方・直線距離約 11.4 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	葵区の北部郊外において農家住宅、一般住宅のほか農地も見られる既成集落。	
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	市街化調整区域 無指定 60% 200% 無指定 なし
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	299.99 m ² 南東隅が欠けたほぼ長方形地 間口約 7m、奥行約 16m 平坦地 南東側で接面する道路とは等高に、北側で接面する赤道とは約 2m 低く接面する二方路地 なし
接面道路の状況	南東側幅員約 5m 舗装市道（建築基準法上の道路） 北側幅員約 3m 未舗装道路（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件2の建物の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・・・井戸がある。	
供給処理施設	上水道 あり（敷地内への引込みはなく、井戸利用） ガス配管 なし（LPG 利用） 下水道 なし（浄化槽による汚水処理の上、側溝に排水） (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、通常の費用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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件 1 の土地は既存宅地の確認はなく、線引後の宅地である。後記建物の概況及び利用状況欄記載のとおり、都市計画法第 43 条第 1 項により許可された建築物（分家住宅）の敷地である。 ・ 本件建物所有者 B は、物件 1 の土地の南側に隣接する目的外土地（2827 番 2）を無償で駐車場として利用している。目的外土地の所有者は建物所有者 B の亡祖母であり、相続登記をしていない状態である。 ・ 静岡県静岡土木事務所での聴取や公図、現地での確認においては、物件 1 の土地の北側の敷地境界が八十岡川の河川区域境と推定される。当該部分の官民境界は確定されておらず確認を要する。 詳細は静岡土木事務所維持管理課に問い合わせされたい。 ・ 静岡市「洪水ひなん地図（洪水ハザードマップ）」による浸水想定区域内（浸水深 0.5m 以上 1.0m 未満）にある。
-------------	--

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）：令和3年8月2日 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約22年
仕様	構造：木造平家建 屋根：瓦 外壁：サイディング 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳、クッションフロア等 設備：電気、給排水、衛生（水洗） その他：井戸、浄化槽
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 内壁クロスに剥がれ、落書き、損傷箇所が見られた。
建物の利用 状況	建物所有者Bが家族とともに住居として使用、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	・物件2の建物は、都市計画法第43条第1項の許可を受けて建築されている。 許可番号：第43-2225号 許可日：令和3年3月22日 許用途：専用住宅（分家住宅） 買受人は使用主体の属性変更等について、都市計画法第43条の許可を受ける必要がある。 買受人の要件、競売の場合の取り扱い、建物の建て替え可能性

	<p>等の詳細は、静岡市開発審査課に確認されたい。</p> <ul style="list-style-type: none">・建物所有者 B は祖父 A の所有する物件 1 の土地を無償で使用していることから、物件 2 の建物の物件 1 の土地に対する土地利用権原は親族間による使用借権であると思料する。・過去に建物内で犬を 2 匹飼っていたが、現在はペットを飼っていない。
--	--

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	23,100	0.65	299.99	0.9	4,050,000

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-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,400 \text{ 円/m}^2 \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/230 \approx 23,100 \text{ 円/m}^2$

◇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：公示地は環境条件（周辺利用状況）等が優る。

イ 個別格差：限定宅地（農家住宅）であること等を考慮した。

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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	112.82	0.79	13,990,000

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。

経過年数約3年、経済的残存耐用年数約22年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 = $22 \text{ 年} \div (3 \text{ 年} + 22 \text{ 年}) \times (1 - 0.1) \approx 0.79$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
		イ		
1	4,050,000	0.1	使用借権	410,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	4,050,000	－ 410,000	/	0.8	0.55
2	13,990,000	＋ 410,000	－	0.8	0.55	6,340,000
一 括 価 格 (合 計)						7,940,000

ウ 占有減価修正：なし

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、物件2の建物が属人性のある自己用専用住宅（分家住宅）であること及び当該地域における近年の不動産需要を勘案すると、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 地価公示地 静岡葵-10

所 在：静岡市葵区足久保口組 3276 番 101

価 格：53,400 円/㎡

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：217 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 5.0m市道

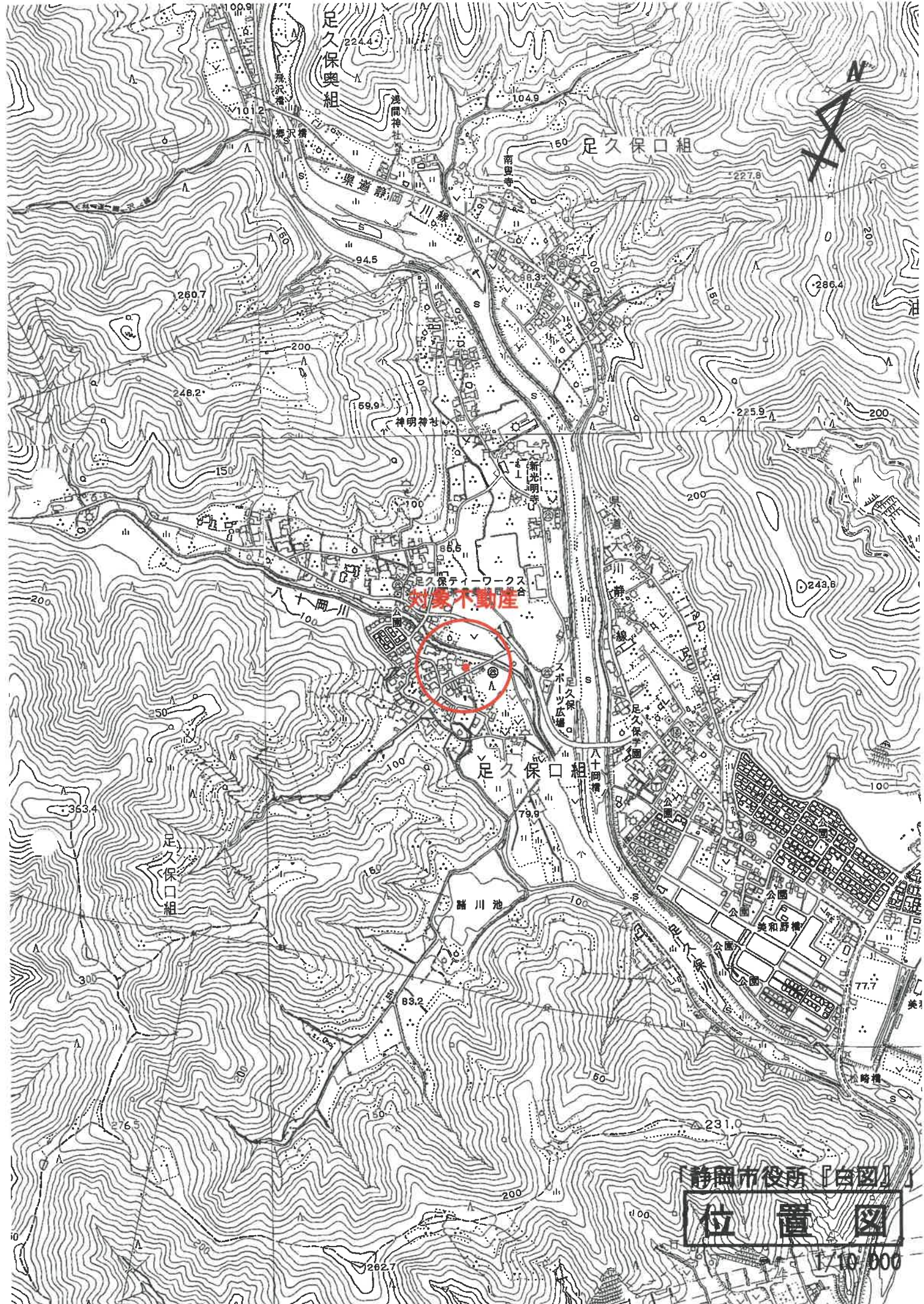
用途指定等：市街化調整区域、建蔽率 60%、容積率 200%

地域の概要：中規模住宅が建ち並ぶ郊外の閑静な住宅地域

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



足久保奥組

足久保口組

対象不動産

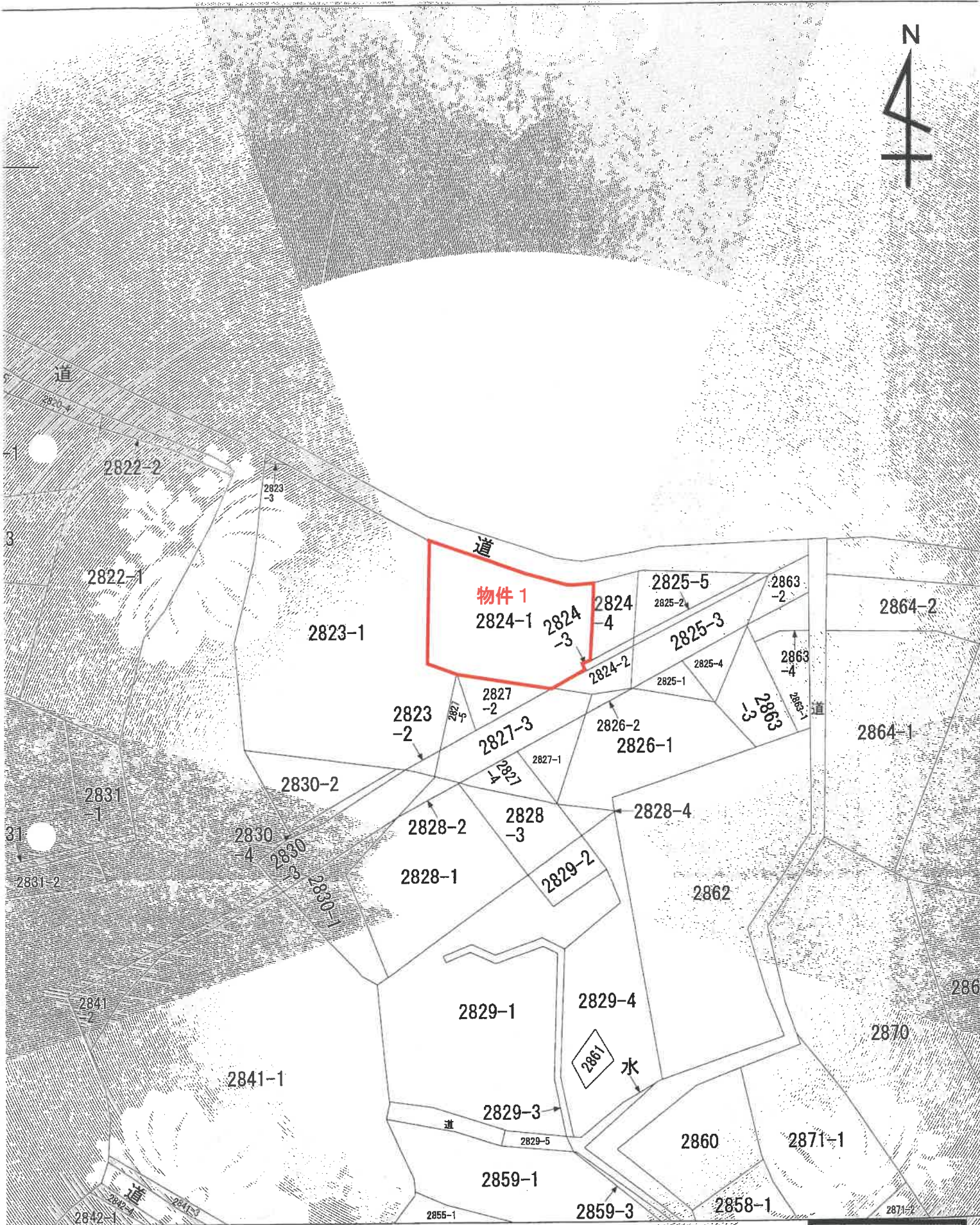
足久保口組

足久保口組

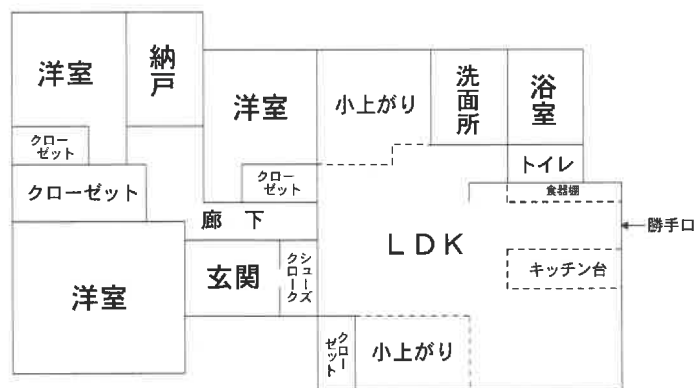
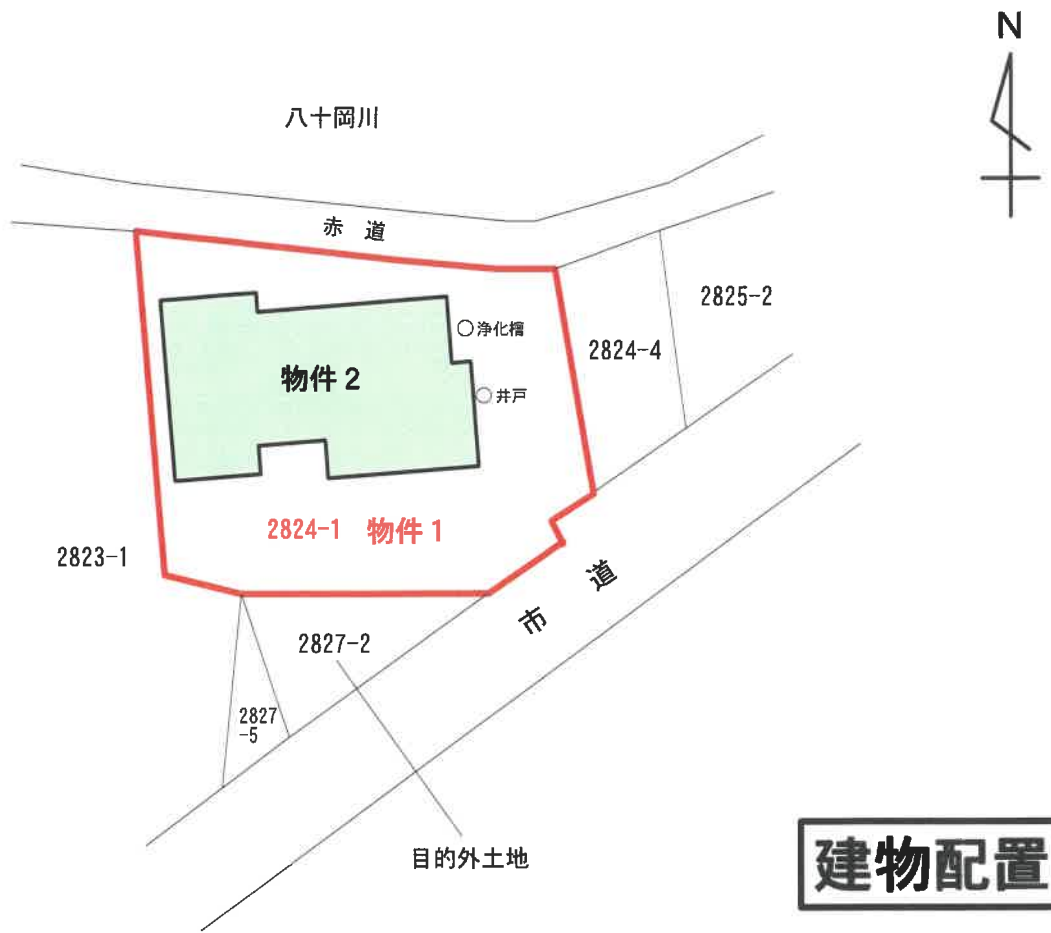
静岡市役所「白図」

位置図

1/10,000



公図写



間取図