

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 4 月 7 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 5 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 6 月 10 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 5 月 21 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 5 月 22 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 4 月 7 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	12, 430, 000 9, 944, 000	一括	2, 486, 000	120, 909	28, 631
1	2, 220, 000				
2	10, 210, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市葵区東二丁目 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区東二丁目 1 5 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 8 4 平方メートル
2 階 5 1. 0 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 14 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

なし

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 | 静岡市葵区東二丁目 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区東二丁目 1 5 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 8 4 平方メートル
2 階 5 1. 0 9 平方メートル |



令和6年（ケ）第67号

令和6年11月26日受理

令和6年12月23日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 谷津幸則

（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 | 静岡市葵区東二丁目 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区東二丁目 1 5 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 8 4 平方メートル
2 階 5 1. 0 9 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	静岡市葵区東2丁目1番69号	
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形 状	☒ おおむね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり ☐	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」に記載のとおり	
建 物	物件2	
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない 種 類： ☐ ある - 構 造： 床面積：	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
そ の 他 の 事 項	「その他の事項」に記載のとおり	
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、その南側を幅員約5.8mの舗装市道北東1号線（建築基準法上の道路、地番155-4の土地は静岡市所有の公衆用道路）に接面している。
- 2 物件2の建物の敷地として、物件1の土地のほか、南側市道の一部も宅地造成して使用されている。市道の官民境界確定は済んでおり、市の職員によると、建物の建て替え等がある場合に、形状変更等の指導をすることがあり得るとのことである。
- 3 物件1の土地には、カーポート及び水のろ過装置が存在する。
- 4 物件2の建物には、太陽光発電設備が設置されている。
- 5 本物件における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、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

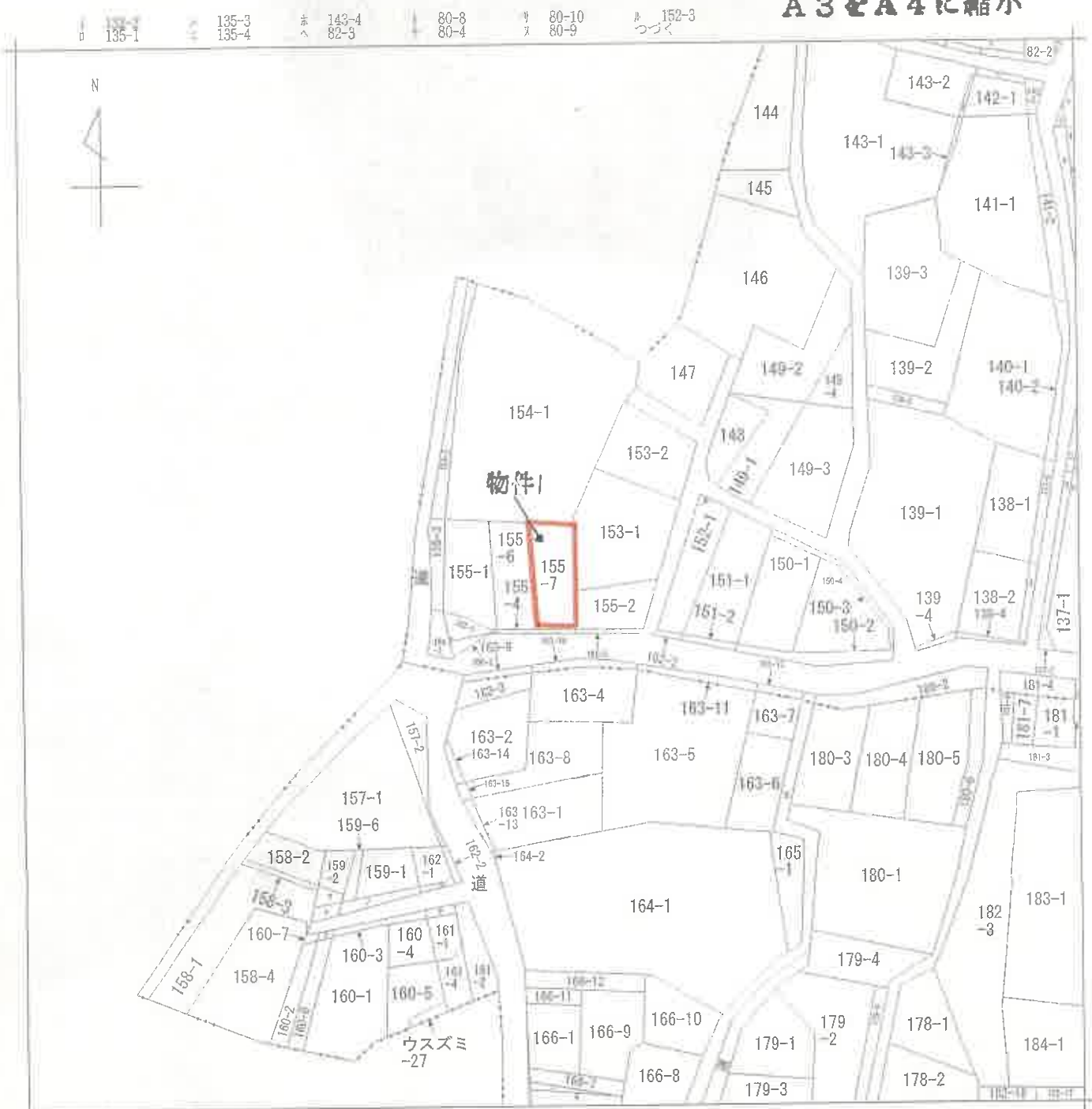
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (所有者)	1 本物件は、住居として居住していましたが、令和5年11月からは空き家となっています。本物件を第三者に貸していることはありません。 2 物件2の建物の太陽光発電設備は、建物新築と同時に設置したもので、ローンは住宅ローンに含まれています。一方、水質が悪かったため、水のろ過装置を設置しているのですが、そちらのローンは住宅ローンとは別立てで、ローンが残っています。 3 物件1の土地の境界が問題となったことはありません。 4 物件2の建物の不具合は感じていません。また、建物内でペットを飼ったこともありません。

(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
6年11月29日(金) 10:35-10:45	静岡地方法務局	件外土地(155-4外)登記事項要約書申請・受領
6年12月 4日(水) 11:35-11:45	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 全戸不在
6年12月13日(金) 14:45-15:20	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 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3をA4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。



請求部分	所在	静岡市葵区東二丁目				地番	155番7		
出縮	力尺	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)				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。

(静岡地方裁判所管轄)

令和6年10月15日
東京法務局

地図整理番号：M79294

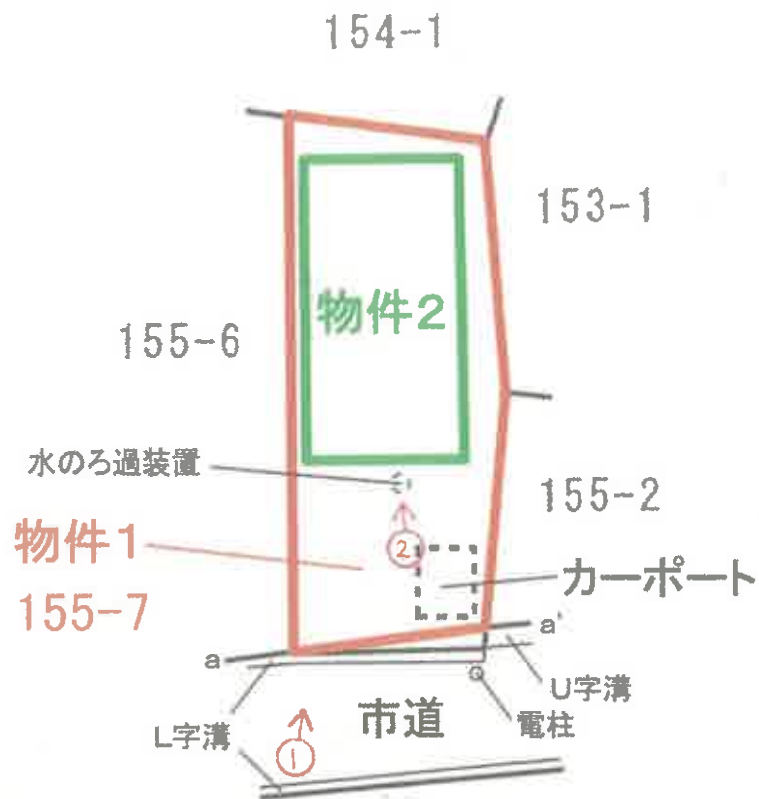
登記官

(1/2)

(6枚目)

建物配置図

4



※a-a'を結ぶ直線:官民境界確定済

↑印 写真撮影方向を示す

間取図



< 1 階 >



< 2 階 >

↑印 写真撮影方向を示す

写真1



写真2

ろ過装置



(9 枚目)

写真3



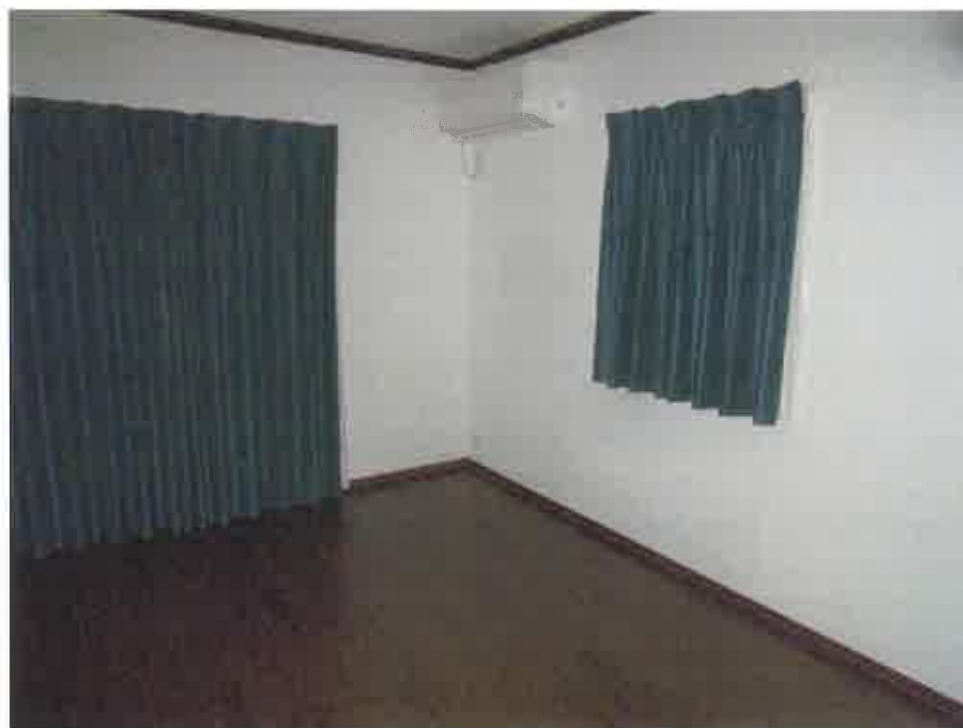
写真4



写真5



写真6



令和 6 年（ケ）第 6 7 号
令和 6 年 1 2 月 1 3 日 現地調査
令和 7 年 1 月 6 日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡辺力也 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 静岡市葵区東二丁目 |
| | 地 番 | 1 5 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 静岡市葵区東二丁目 1 5 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・ソーラーパネルぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 8 4 平方メートル
2 階 5 1. 0 9 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,220,000 円
物件2 (建物)	金 10,210,000 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		
・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」駅の北方・直線距離約 8.5 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	葵区北部郊外、東公民館周辺の一般住宅を主とした住宅地域。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 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	128.55 m ² ほぼ長方形 間口約 7m、奥行約 18m 平坦地(奥側と段差あり) 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 5.8m の舗装市道(建築基準法上の道路) ※特記事項参照	
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・・・カーポート、水のろ過装置	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり ※特記事項参照 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不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 静岡市土木管理課での聴取によると、物件1と南側市道は 官民境界確定済みである。 (別添建物配置図 a-a'を結ぶ直線) (H29.10.16、資料番号 1229010247)	

	・ 静岡市葵南道路整備課での聴取によると、「市道の一部（別添建物配置図の a-a' を結ぶ直線と L 字溝との間の三角形部分）も宅地造成されて使用されているものと思料される。当該部分を道路として利用できるように是正措置を指導することは現状ではないが、建物の建て替え等がある場合に、市道に該当する部分を道路と認められる形状に変更（ブロック塀の撤去等）するよう指導することがあり得る。」とのことである。 ・ 物件 1 の土地上にカーポート、水のろ過装置が存する（位置については別添建物配置図参照）。 ・ 前面道路に都市ガス本管は埋設されているが、物件 1 に引き込みはない（引き込み可）。 ・ 市道を介して物件 1 の南側にある東公民館には半鐘台がある。
--	--

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）：平成30年9月新築 経 過 年 数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦等 外 壁：タイル等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：太陽光パネル、オール電化
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
建 物 の 利 用 状況	建物所有者が本建物を住居（空き家）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	・物件2の建物には太陽光発電設備が設置されている。 ・物件2の建物はオール電化住宅である。

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	67,300	0.95	128.55	0.9	7,400,000

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-19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$65,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/95 \approx 67,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の接道方位を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：画地条件（接道状況等）を考慮して査定した。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	178,000	109.93	0.68	13,310,000

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 6 年、経済的残存耐用年数 19 年、観察減価 10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率 = $19 \text{ 年} \div (6 \text{ 年} + 19 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) \approx 0.68$

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	7,400,000	0.5	法定地上権	3,700,000

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	7,400,000	－ 3,700,000		—	0.6	2,220,000
2	13,310,000	＋ 3,700,000	—	—	0.6	10,210,000
一 括 価 格 (合 計)						12,430,000

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 (静岡葵-19)

所 在：静岡市葵区北5丁目539番6

「北5-1-21」

価 格：65,200円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：129㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水道

接 面 街 路：東側4.5m市道

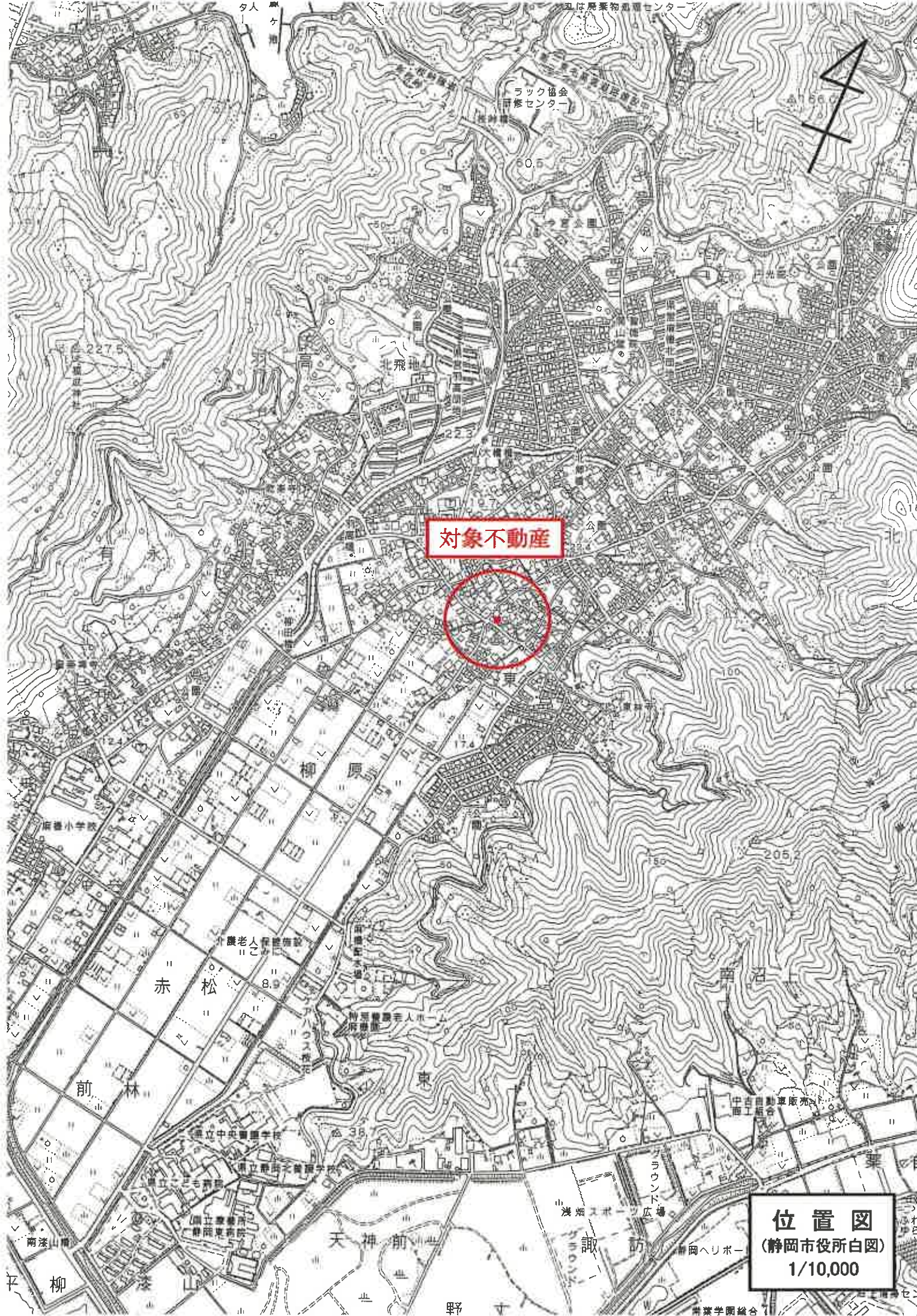
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）

地域の概要：一般住宅の中に農家住宅等も混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

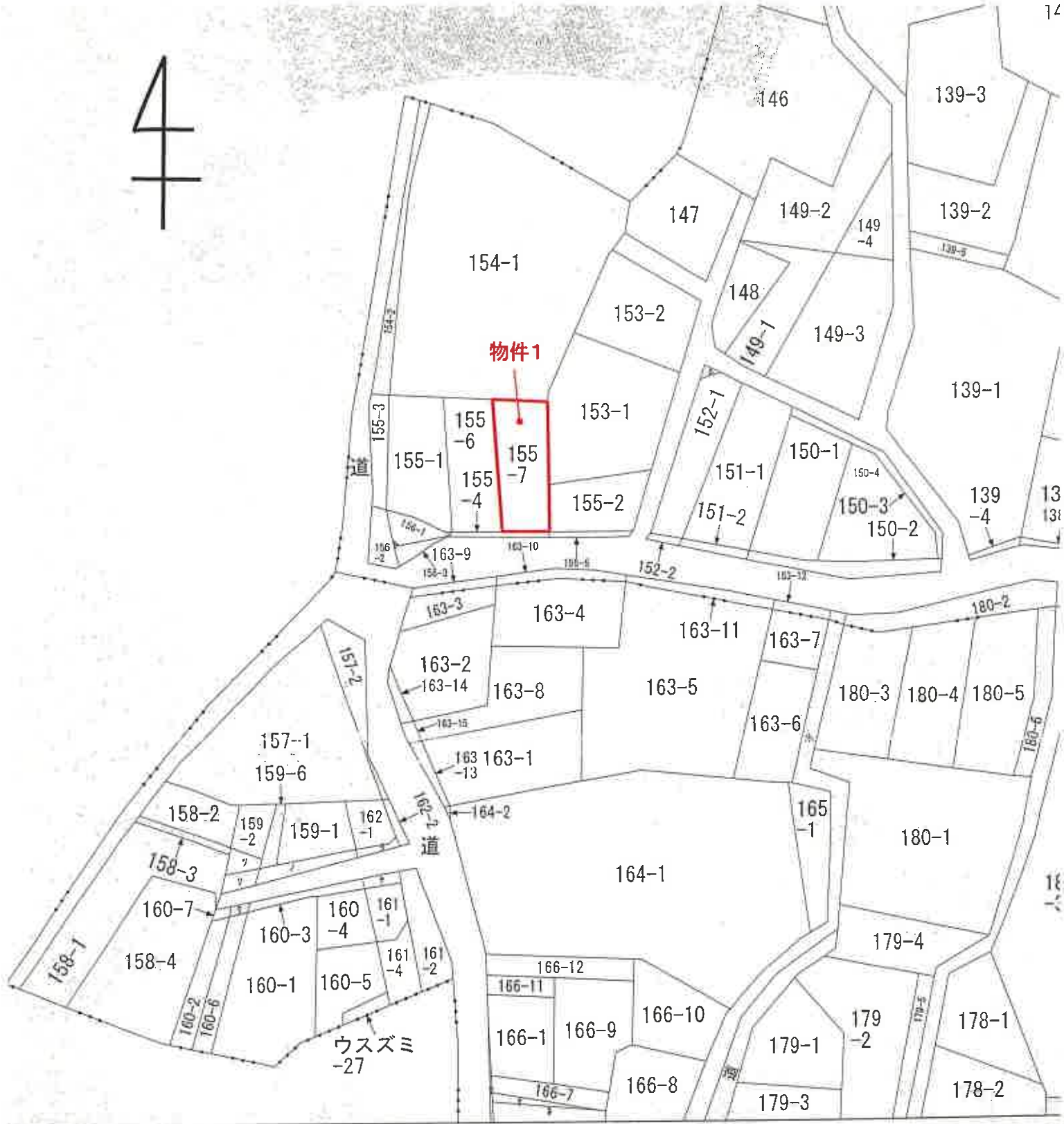
以 上



対象不動産

位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000

4



これは、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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



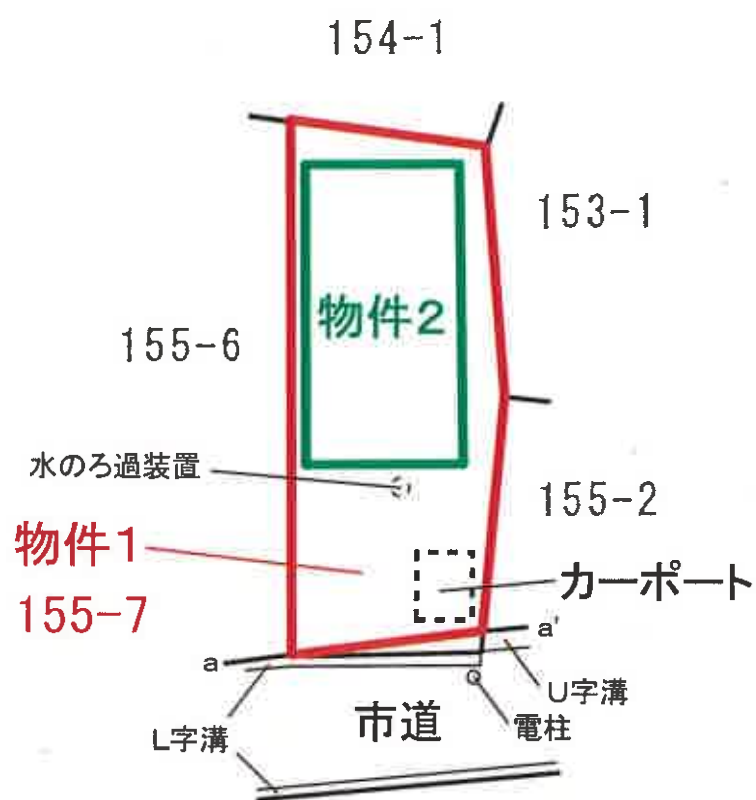
静岡市葵区東二丁目

地番 155番7

精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類
				公図写 1/600

建物配置図

4



※a-a'を結ぶ直線:官民境界確定済

間取図



< 1階 >



< 2階 >