

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 28 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 27 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 6 月 3 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                                                                                   | 日 時 令和 7 年 6 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 静岡地方裁判所売却場                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                                                                                             | 日 時 令和 7 年 7 月 1 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 静岡地方裁判所民事部                                                                            |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                                           | 令和 7 年 6 月 11 日 午後 1 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 12 日 午後 3 時 00 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7 年 4 月 28 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 静岡市駿河区東新田五丁目

地 番 603 番 9

地 目 宅地

地 積 107.43 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 静岡市駿河区東新田五丁目 603 番地 9

家屋 番号 603 番 9

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 61.78 平方メートル  
2 階 54.04 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 19 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 2】

賃借権

範 囲 201 号室  
賃借人 D  
期 限 令和 7 年 12 月 31 日まで  
賃 料 月額 3 万 9 0 0 0 円  
賃料前払 なし  
敷 金 8 万円  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 202 号室  
賃借人 E  
期 限 令和 7 年 8 月 31 日まで  
賃 料 月額 4 万円  
賃料前払 なし  
敷 金 4 万円  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。



賃借権

範 囲 301号室  
賃借人 F  
期 限 令和7年7月5日まで  
賃 料 月額4万円  
賃料前払 なし  
敷 金 なし。ただし、退去時精算金5万円あり  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 302号室  
賃借人 G  
期 限 令和8年7月31日まで  
賃 料 月額4万円  
賃料前払 なし  
敷 金 なし。ただし、退去時精算金5万円あり  
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

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 静岡市駿河区東新田五丁目

地 番 603番9

地 目 宅地

地 積 107.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 静岡市駿河区東新田五丁目 603番地9

家屋 番号 603番9

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.78平方メートル

2階 54.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1





令和6年(ケ)第 71号  
令和6年11月29日受理  
令和7年 1月27日提出

# 現況調査報告書

(2分冊の1 物件1, 2)

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 静岡市駿河区東新田五丁目

地 番 603番9

地 目 宅地

地 積 107.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 静岡市駿河区東新田五丁目 603番地9

家屋 番号 603番9

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.78平方メートル  
2階 54.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| 住居表示           | 静岡市駿河区東新田5丁目21番3号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| 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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら（A，B） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本土地上に下記建物を共有し，占有している<br><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<br><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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら<br>上記の者らが本建物を共同住宅として使用，占有している<br><input checked="" 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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部 平成 年（ ）第 号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日 平成 年 月 日</span> </div> </div> </div> |  |  |  |  |
| 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)

(占有関係用〈多占〉)

| 占有者及び占有権原 |                                                                               |                                                                                                                                                               |                                |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                          |                                                                |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 物件<br>番号  | 占有範囲<br>占有者                                                                   | 占有<br>状況                                                                                                                                                      | 関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等        |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                          |                                                                |
|           |                                                                               |                                                                                                                                                               | 占有開始                           | 占有                                                                                                                                                            | 貸主                                                                                                                              | 更新                                                                                                | 賃料                                                                                                       | 特約等                                                            |
|           |                                                                               |                                                                                                                                                               | 現在の契約                          | 権原                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 | 種別                                                                                                | 敷金等                                                                                                      | その他の陳述等<br>執行官の意見                                              |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 201号室<br>D | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令2・1・1<br>自令6・1・1<br>至令7・12・31 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月□年<br>39,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷□保<br>80,000円 | 共益費月額1,000円                                                    |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 202号室<br>E | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 平29・9・1<br>自令5・9・1<br>至令7・8・31 | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月□年<br>40,000円<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷□保<br>40,000円 |                                                                |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 301号室<br>F | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令1・7・6<br>自令5・7・6<br>至令7・7・5   | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月□年<br>40,000円<br><input type="checkbox"/> 敷□保<br>円                  | 退去時精算金50,000円<br>駐車場料金月額5,000円<br>駐車位置は1階ビロティ（区<br>画は決まっていない。） |
| 2         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 302号室<br>G | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 令2・8・1<br>自令6・8・1<br>至令8・7・31  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月□年<br>40,000円<br><input type="checkbox"/> 敷□保<br>円                  | 退去時精算金50,000円                                                  |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | ..<br>自..<br>至..               | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月□年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷□保<br>円                                   |                                                                |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/>                       | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | ..<br>自..<br>至..               | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月□年<br>円<br><input type="checkbox"/> 敷□保<br>円                                   |                                                                |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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)

| 関係人の陳述等             |                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■ A<br>(共有者)        | <p>1 私は、物件1の本件土地及び物件2の本件建物を兄のBと共有しています。</p> <p>2 本件建物は、共同住宅として使用しています。4部屋ありますが、すべて入居しています。Bと共有していますが、私が近くにいるので契約等について任されています。管理は昭和ハウジング株式会社が行っています。</p> <p>(令和6年12月4日に聴取)</p>                                                                  |
| ■ C                 | <p>1 私は、本件建物の管理等をしている昭和ハウジング株式会社の代表者です。</p> <p>2 本件建物は、ハニーコーポ梢という賃貸住宅です。4部屋ありますが、すべて入居しています。要請により契約書の写しを提出します。</p> <p>(令和6年12月13日に聴取)</p>                                                                                                      |
| ■ B<br>(共有者)        | <p>1 私は、本件土地及び本件建物を弟のAと共有しています。</p> <p>2 本件建物は、共同住宅として使用しています。契約等はAに任せています。</p> <p>3 契約書の中には、亡母のHが賃貸人になっているものがあるかもしれませんが、本件建物を亡母が所有していたときに契約したもので、現在、賃貸人の地位はAが承継しています。駐車場に置いてある簡易物置は亡母が所有していたときからあるものです。</p> <p>(令和6年12月16日、24日(何れも電話)に聴取)</p> |
| ■ D<br>(占有者)        | <p>1 私は、本件建物の201号室に令和2年1月1日から入居しています。賃料等の詳細は契約書記載のとおりです。契約期間は自動更新されています。建物内に不具合はありません。</p> <p>(令和6年12月27日に聴取)</p>                                                                                                                              |
| ■ E<br>(占有者)        | <p>1 私は、本件建物の202号室に平成29年9月1日から入居しています。賃料等の詳細は契約書記載のとおりです。契約期間は自動更新されています。建物内に不具合はありません。</p> <p>(令和6年12月27日に聴取)</p>                                                                                                                             |
| ■ G<br>(占有者)        | <p>1 私は、本件建物の302号室に令和2年8月1日から入居しています。賃料等の詳細は契約書記載のとおりです。契約期間は自動更新されています。敷金はありませんでしたが、退去時精算金を支払いました。建物内に不具合はありません。本件建物では井戸を使用しています。</p> <p>(令和6年12月27日に聴取)</p>                                                                                  |
| ■ F<br>(占有者)        | <p>1 私は、本件建物の301号室に令和元年7月6日から入居しています。賃料等の詳細は契約書記載のとおりです。契約期間は自動更新されています。敷金はありませんでしたが、退去時精算金を支払いました。駐車場を使用しています。駐車場所は1階ですが、区画は決まっています。建物内に不具合はありません。間取りは、今、執行官から聞いたとおりです。</p> <p>(令和7年1月8日(電話)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

( 4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。  
本件建物は、登記上2階建てであるが、ピロティで1階部分を5台分に区画された駐車場として使用している。2階、3階部分が共同住宅である。駐車場に本件共有者らの簡易物置(動産)がある。
- 2 本件物件の占有関係は、関係人の陳述、現場の状況及び契約書等から、前記2及び3枚目記載のとおり認定した。  
何れの占有者(賃借人)も最先の抵当権設定前に占有した者と認められ、その占有権限は、買受人に対抗できるものと思料する。  
なお、301号室の入居者は、現況調査の際に不在であったため、本件物件が賃貸物件であることに鑑み、同室の入室調査は行っていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

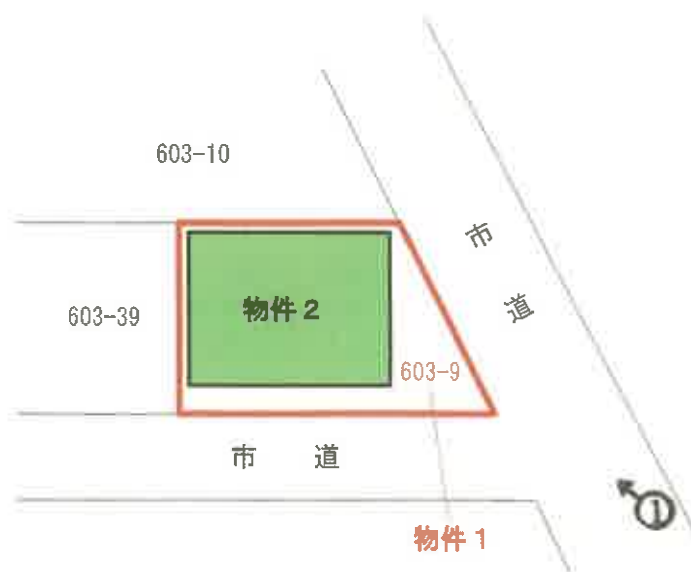
(調査経過用)

| 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）<br>： ー ：            | 執行官室               | 静岡市役所に間取図請求（郵送）                                               |
| 6年12月 4日（水）<br>12：00－12：15      | 物件所在地              | 物件確認，占有状況調査，外観写真撮影                                            |
| 6年12月 4日（水）<br>12：50－13：05      | 共有者A宅              | 共有者Aと面接                                                       |
| 6年12月 4日（水）<br>16：40－16：45      | 静岡地方法務局            | 土地（近隣地）の登記事項要約書申請，本件土地上の建物の登記の有無について調査（本件建物以外に登記なし）           |
| 6年12月13日（金）<br>10：00－10：20      | 管理会社所在地（静岡市駿河区下川原） | 管理会社代表者と面接，建物賃貸借契約書の写し受領                                      |
| 6年12月13日（金）<br>： ー ：            | 執行官室               | 静岡市消防局に間取図請求（郵送）                                              |
| 6年12月16日（月）<br>14：52－14：55      | 執行官室               | 共有者Bから事情聴取（電話）                                                |
| 6年12月19日（木）<br>15：35－15：40      | 物件所在地              | 現況調査期日通知書を占有者宅に投函                                             |
| 6年12月24日（火）<br>16：28－16：32      | 執行官室               | 共有者Bから事情聴取（電話）                                                |
| 6年12月27日（金）<br>12：55－13：45      | 物件所在地              | 占有者D，E，Gと面接，201号室，202号室，302号室入室調査，間取調査，境界調査，占有状況調査，写真撮影，評価人同行 |
| 7年 1月 8日（水）<br>12：25－12：30      | 執行官室               | Fから事情聴取（電話）                                                   |
| （特記事項） <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

( 6枚目)

# 土地建物位置関係図



♂写真撮影方向

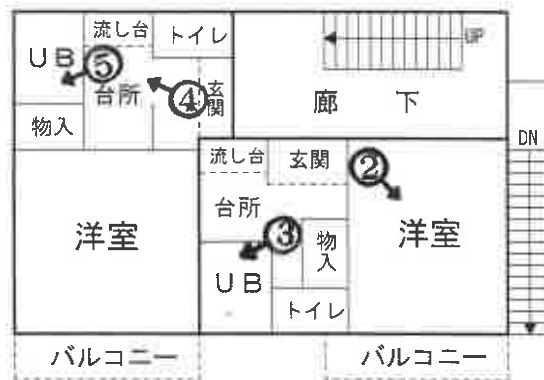


# 間 取 図

## 物件 2



202号室

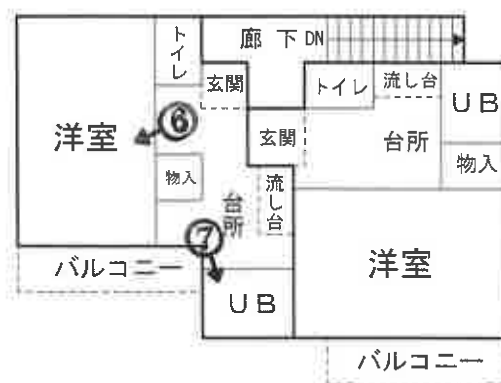


【2階】

1階はピロティ（駐車場）

201号室

302号室



【3階】

301号室

♂写真撮影方向

写真 1  
物件 1

物件 2



写真 2

建物内の状況



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



令和6年（ケ）第 71号  
令和6年12月27日 現地調査  
令和7年 1月31日 評 価

静岡地方裁判所 御中

評 価 書  
(物件1、2)

評価人 不動産鑑定士

九 山 哲 生 印

## 物 件 目 録

1 所 在 静岡市駿河区東新田五丁目

地 番 603番9

地 目 宅地

地 積 107.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 静岡市駿河区東新田五丁目 603番地9

家屋 番号 603番9

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.78平方メートル

2階 54.04平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 6, 6 6 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1（土地）             | 金 3, 3 4 0, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 3, 3 2 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                                                  | J R 東海道本線「安倍川」駅の東方・直線距離約 640m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                  | 一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶやや街路条件の劣る用宗街道<br>背後の既成住宅地域。                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                             |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                   | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>無指定<br>高度地区(最高限2種 16m)、居住誘導区域       |
| 画 地 の 状 況                                                  | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                         | 107.43 m <sup>2</sup><br>台形<br>間口約 14m、奥行約 13m<br>平坦地<br>路面と等高に接面する角地<br>なし |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                           | 北東側幅員約 5.6m舗装市道(建築基準法上の道路)<br>南側幅員約 4.0m舗装市道(建築基準法上の道路)                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                             |
| 土 地 の 利 用<br>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。<br>目的外建物の有無・・・なし<br>その他・・・簡易物置(位置は敷地北西端付近)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                             |
| 供 給 処 理 施 設                                                | 上 水 道 なし※特記事項参照<br>ガス配管 あり(敷地内への引込はなく、L P G利用)<br>下 水 道 あり<br><br>(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<br>(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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>う。 |                                                                             |

|         |                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 1 の土地の前面道路に上水道の本管は通っていないが、北方約 25m の位置に静岡市の本管がある。引込みは可能であるが、通常よりも費用が嵩むことが予想される。なお、現在は井戸を利用している。</li> <li>・ 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 1.0m 以上 3.0m 未満）にある。</li> </ul> |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成9年7月6日新築<br>経 過 年 数：約28年<br>経済的残存耐用年数：少ない。                                                  |
| 仕 様                     | 構 造：鉄骨・木造2階建<br>屋 根：スレート<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：クロス<br>天 井：クロス<br>床 ：フローリング等<br>設 備：電気、給排水、衛生（水洗）<br>その他：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：共同住宅<br>間 取 り：1K4戸（後添間取図参照）                                                                          |
| 品 等                     | 普通                                                                                                        |
| 保 守 管 理 の<br>状 態        | 普通                                                                                                        |
| 建 物 の 利 用<br>状 況        | 賃借人Dが201号室、賃借人Eが202号室、賃借人Fが301号室、賃借人Gが302号室をそれぞれ居宅として占有使用している。<br>※ 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の建物は登記上2階建てであるが、現況は1階がピロティで5台分に区画された駐車場として使用しており、2階、3階部分が共同住宅である。                                     |

## 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、対象物件は残存耐用年数が短く、修繕費等が多額に必要とされるため、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（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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------------------|
| 1        | 93,200               | 1.03            | 107.43          | 0.9           | 9,280,000                 |

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－24

公示価格等          時点修正          標準化補正          地域格差          標準画地価格  
 $114,000 \text{ 円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/103 \times 100/120 \div 93,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地の画地状況を考慮。

◇地 域 格 差：公示地は街路条件（道路の配置等）、環境条件（周辺利用状況）が優る。

イ 個 別 格 差：画地の状況（角地、形状等）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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ = エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------------------|
| 2        | 157,000             | 115.82             | 0.1      | 1,820,000                 |

ウ 現価率：経過年数、管理状態、市場性等を考慮して、現価率を 10%と判定した。

## 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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1        | 9,280,000         | 0.4           | 法定地上権 | 3,710,000                  |

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<br>番号      | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ) × ウ<br>× エ × オ |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------|
| 1             | 9,280,000                        | － 3,710,000                           |                 | －              | 0.6             | 3,340,000                          |
| 2             | 1,820,000                        | ＋ 3,710,000                           | －               | －              | 0.6             | 3,320,000                          |
| 一 括 価 格 (合 計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 6,660,000                          |

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 静岡駿河－24

所 在：静岡市駿河区東新田3丁目707番6外「東新田3-30-11」

価 格：114,000円／㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側6.0m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200%

地域の概要：住宅農地等が混在する区画整理済の住宅地域

## 第7 附属資料

### 1 位置図

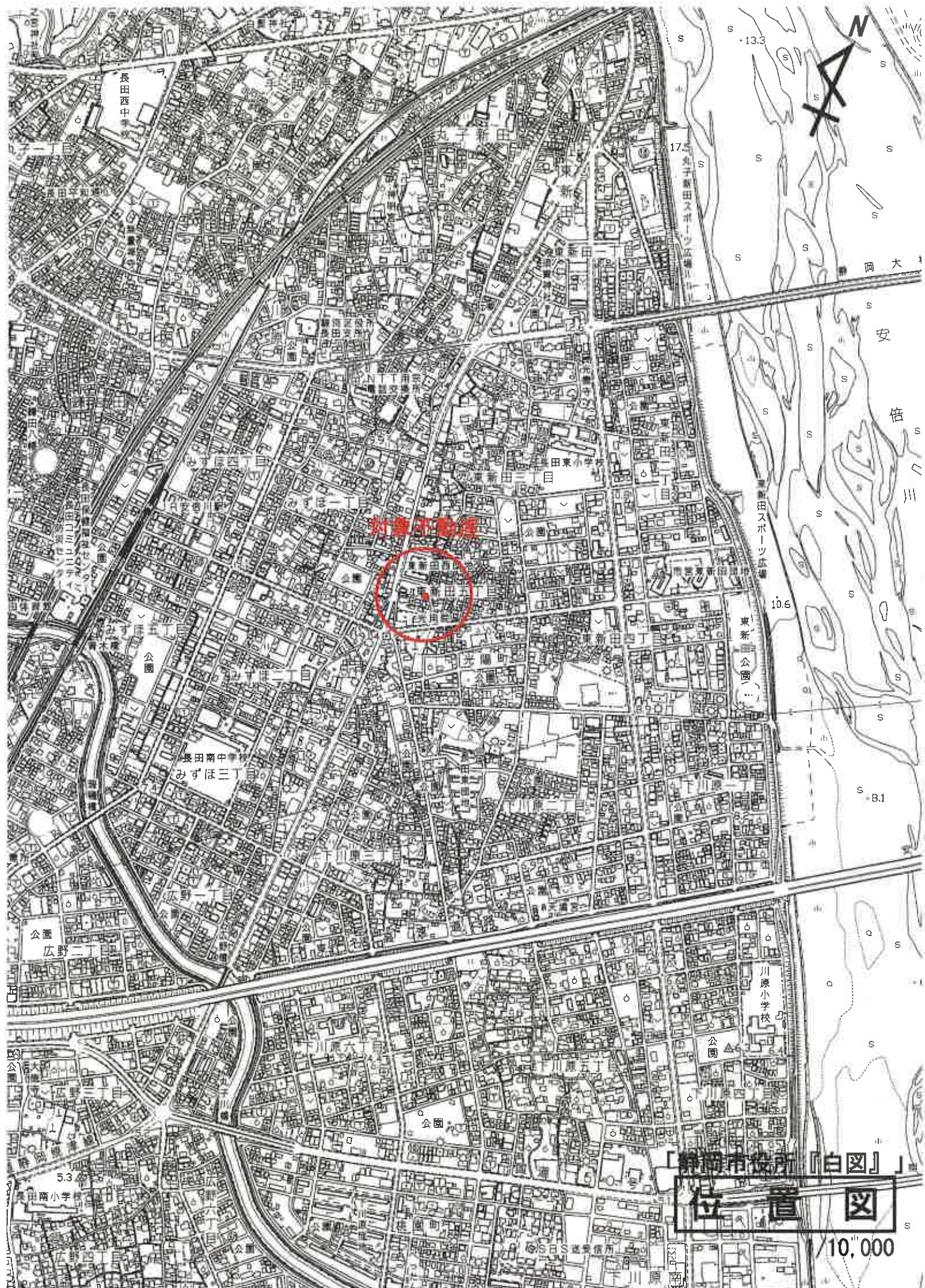
### 2 公図写

### 3 建物配置図

### 4 間取図

以 上







-606-10

I-4

606-1



物件 1

610-1

610-2

610-4

610-3



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  
び形状の概略を記載した図面です。

地番

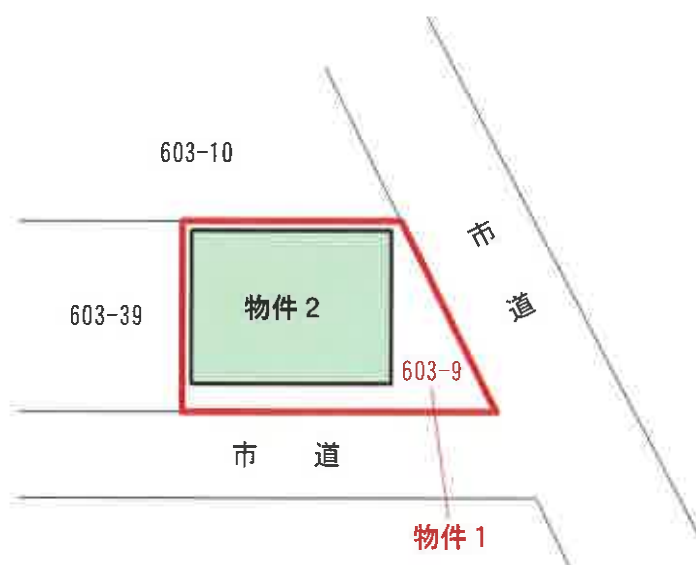
東新田

A  
B

東  
目  
東

公図写

1/600

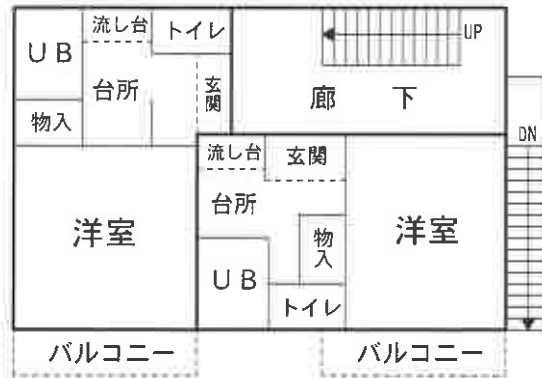


建物配置図

## 物件 2



202号室



【2階】

1階はピロティ（駐車場）

201号室

302号室



【3階】

301号室

間取図