

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 9月29日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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10月28日 午前 8時30分から 令和 7年11月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月11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12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11月12日 午後 1時00分から 令和 7年11月13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 9月29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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12,830,000 10,264,000	一括	2,566,000	63,590	20,423
1	5,760,000				
2	7,070,000				

物 件 目 録

1 所 在 静岡市駿河区馬淵三丁目
地 番 57 番 17
地 目 宅地
地 積 135.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区馬淵三丁目 57 番地 17
家屋 番号 57 番 17
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 57.13 平方メートル
2 階 57.96 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 13
共有者 B 持分 20 分の 7

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 4 日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 山 田 萌 里

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】

本件共有者らが占有している。

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 静岡市駿河区馬淵三丁目
地 番 57番17
地 目 宅地
地 積 135.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区馬淵三丁目57番地17
家屋 番号 57番17
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 57.96平方メートル

共有者 A 持分20分の13
共有者 B 持分20分の7

令和 7 年 (ケ) 第 32 号
令和 7 年 6 月 11 日受理
令和 7 年 7 月 22 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所

執行官 良 村 和 徳 (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 静岡市駿河区馬淵三丁目
 地 番 57番17
 地 目 宅地
 地 積 135.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区馬淵三丁目57番地17
 家屋 番号 57番17
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 57.13平方メートル
 2階 57.96平方メートル

共有者 A 持分20分の13
 共有者 B 持分20分の7

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡市駿河区馬淵三丁目18番39-2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	☐ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 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（B） 上記の者ら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	本土地上にLPG（LPガス）庫（動産）が存在する。（同LPG庫は、簡易的にボルトで転倒防止措置がされているだけで土地に対する強固な定着性はない。） 本土地は、その南西側において馬淵3丁目7号線（市道）に接道している。	
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者らA、B ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅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	本件建物には屋根裏収納がある。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 建物配置図のとおり ☐ 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		■債務者A (土地所有者兼建物共有者)	■債務者B (建物共有者)
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ □居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ □居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■ A) □文書 (□)	■陳述 (■ B) □文書 (□)
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		年 月 日	平成8年7月7日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	契 約 等	貸主 □所有者 □その他 ()	■所有者A □その他 ()
当事者	借主	□占有者 □その他 ()	■占有者B □その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円
特 約 等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
そ の 他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
		■占有開始時期は、本件建物の新築年月日を記載した。 ■A及びBは、夫婦であり、Bの土地使用に関しては、地代等の金銭の授受はないことからその占有権原は、上記のとおりであると思料する。	

(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)	陳述内容等
■ A (本件土地所有者兼本件建物共有者)	1 私は、本件土地の所有者であり、本件建物の共有者です。本件建物の相共有者であるBは、私の妻です。 2 本件建物は、私と妻の二人が居宅として使用しています。個人の住宅として使用しており、会社の事務所等はありません。 3 本件建物建築時から妻から地代を受け取ったことはなく、期間を定めずに無償で土地を使用させています。 4 本件建物については、増改築したことはありません。 5 本件土地について、境界の争いはありません。 6 本件建物内では、以前は犬を飼っていました。そのため、壁のクロス等に損傷等があります。 7 本件建物では、プロパンガスを使用しています。 8 本件建物内は、屋根裏収納があります。 9 台所や洗面所は、老朽化しているところがあります。
■ B (本件建物共有者)	1 私は本件建物の共有者です。相共有者は、夫であるAです。 2 本件建物は、私と夫の二人が居宅として使用しています。 3 本件土地は、夫であるAが所有していますが、建物建築時当時から夫に地代を支払ったことはなく、無償で土地を使用しています。

(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

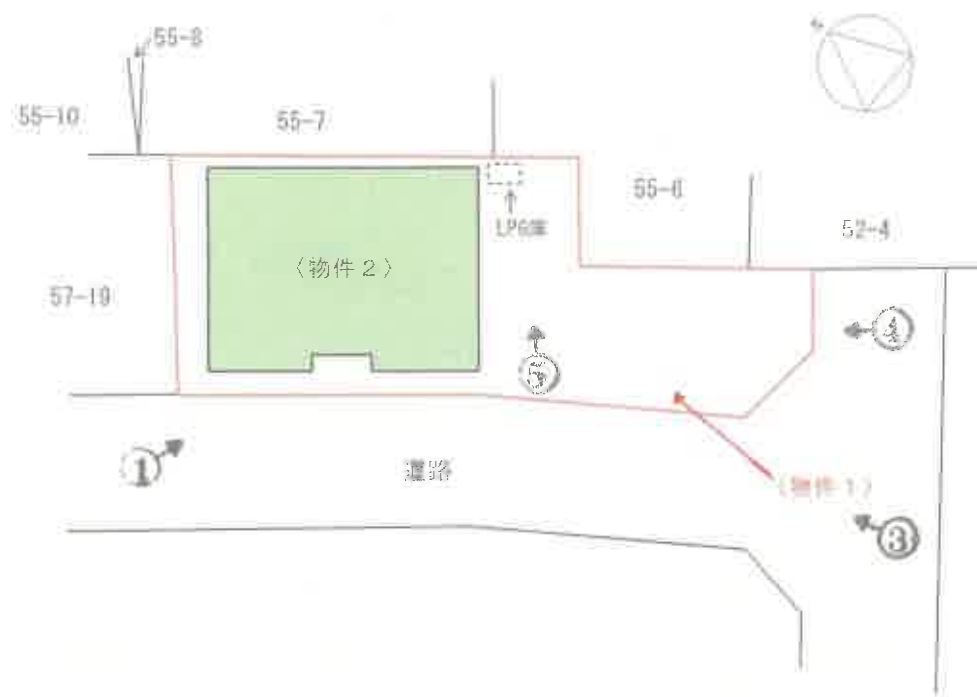
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月11日（水）	執行官室	開取図交付請求（郵送） 駿河区役所
7年6月19日（木） 13：00－13：15	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年6月20日（金）	執行官室	A、Bに対し、占有関係照会書送付（郵送） 返信用封筒添付 いずれも書面による回答無し
7年6月24日（火） 14：10－14：15	執行官室	Aから事情聴取（電話）
7年7月3日（木） 10：30－10：38	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年7月3日（火） 14：50－15：40	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、A、Bと面談

(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 を立ち合わせ、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

建物配置図



間 取 図

〈物件 2〉



1 階



2 階

写真 1

物件 2



写真 2

物件 2



写真 3



写真 4



写真 5
物件 2

LPG 庫



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



写真 9

建物内の状況



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4



写真 1 5

建物内の状況



令和7年(ケ)第 32号
令和7年7月 3日 現地調査
令和7年7月 16日 評価

静岡地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

岡野五郎

物 件 目 録

1 所 在 静岡市駿河区馬淵三丁目

地 番 57番17

地 目 宅地

地 積 135.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 静岡市駿河区馬淵三丁目57番地17

家屋番号 57番17

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 57.96平方メートル

共有者 A 持分20分の13

共有者 B 持分20分の7

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,830,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,760,000 円
物件2 (建物)	金 7,070,000 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		
・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」駅の南西方・直線距離約 970m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に、アパート等も混在する住宅地域。	
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2種住居地域 60% 200% 無 高度地区（最高限3種19m）、居住誘導区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	135.00 m ² やや不整形 間口約 20m、奥行約 7.5m 平坦地 路面と等高に接面する準角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 4.5mの舗装市道（建築基準法上の道路） 南東側幅員約 4.5m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・・・LPG庫	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり ※下記参照 下 水 道 あり（共同管を介して市の下水管へ接続） ※所有者への聴取によると、都市ガスの引込があり利用可能であるが、 現在はプロパンガスを使用しているとのことであった（※詳細は執行官 の現況調査報告書を参照されたい）。 (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みが出来る状態にあ 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	・ 静岡市洪水ハザードマップの浸水想定区域に該当する。
---------	-----------------------------

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8年7月7日 経 過 年 数：約29年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造2階建 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、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 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	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物共有者らが居宅として利用している。 ※ 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	

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	163,000	0.97	135.00	0.9	19,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 静岡駿河ー5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $201,000 \text{ 円/㎡} \times 101.2/100 \times 100/100 \times 100/125 \div 163,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：住環境等を考慮した。

イ 個 別 格 差：画地条件（形状等）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	157,000	115.09	0.12	2,170,000

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 29 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率=5 年 ÷ (29 年+5 年) × (1-0.20) ÷ 0.12

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	19,210,000	0.5	法定地上権	9,610,000

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	19,210,000	－ 9,610,000		－	0.6	5,760,000
2	2,170,000	＋ 9,610,000	－	－	0.6	7,070,000
一 括 価 格 (合 計)						12,830,000

ウ 占有減価修正：－

エ 市場性修正：－

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 地価公示価格 (静岡駿河-5)

所 在：静岡市駿河区馬淵3丁目396番2
「馬淵3-5-8」

価 格：201,000 円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北東側4.7m市道

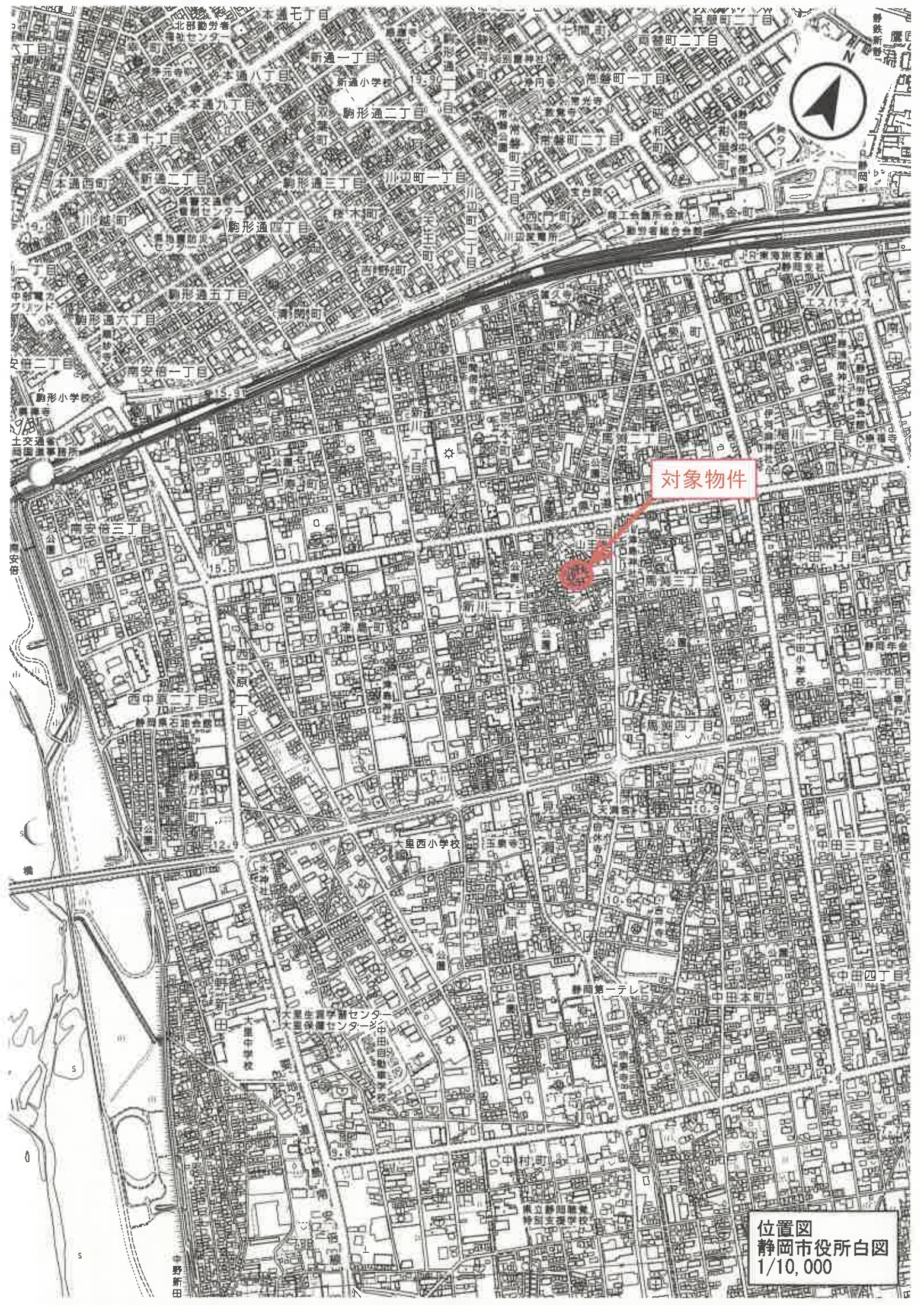
用途指定等：第二種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

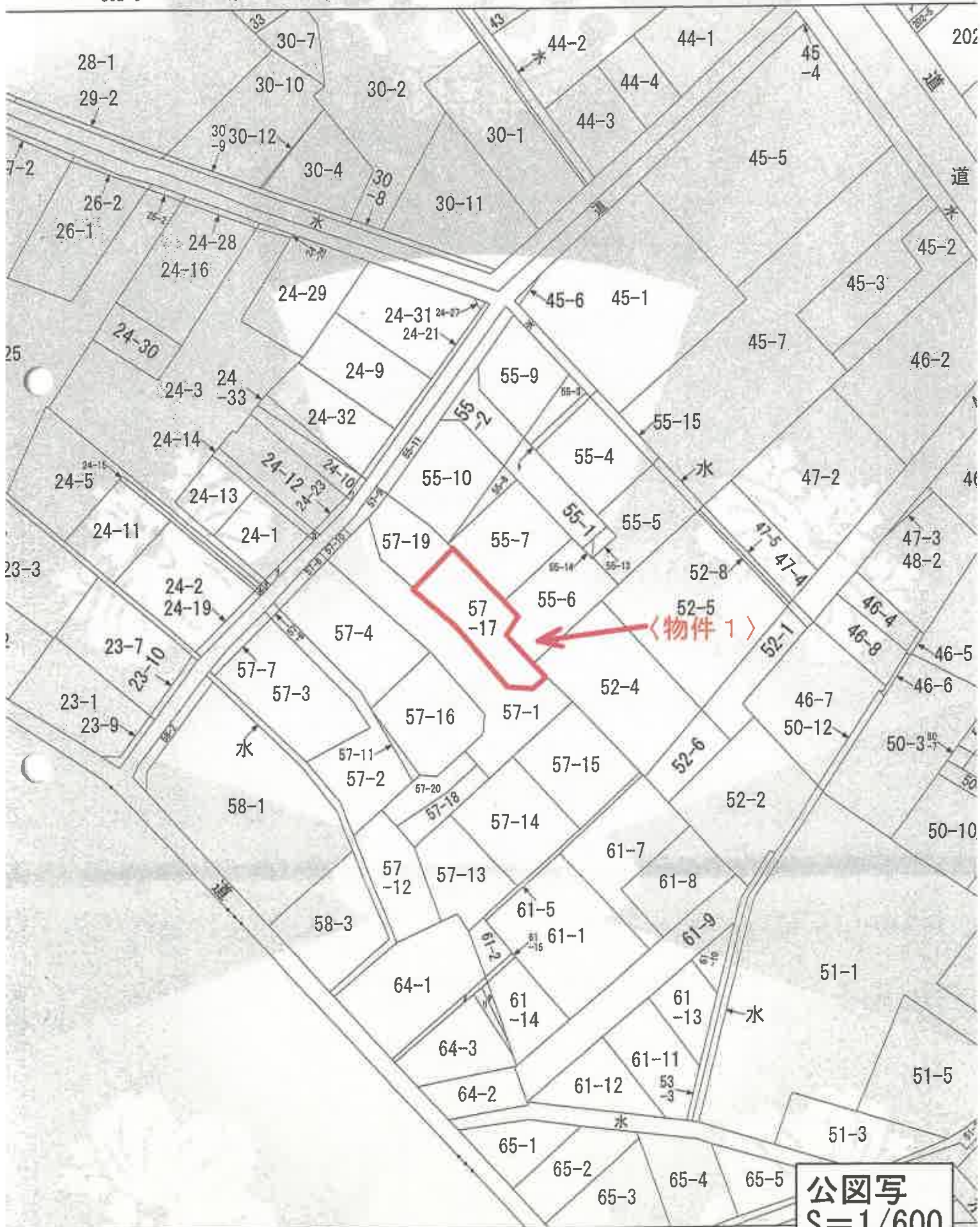
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



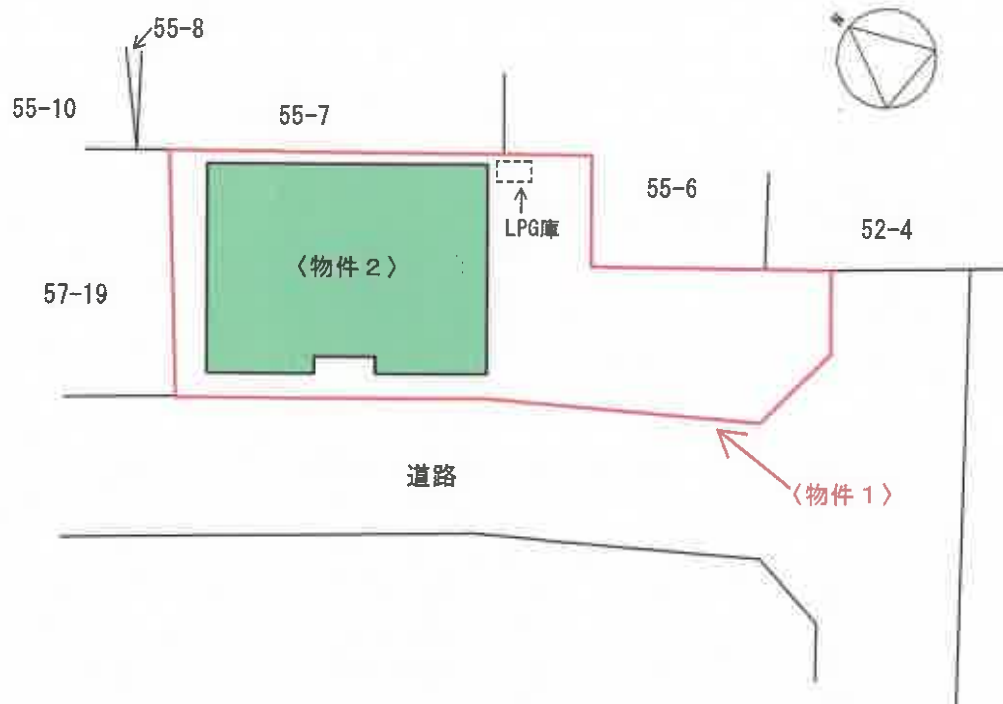
対象物件

位置図
静岡市役所白図
1/10,000



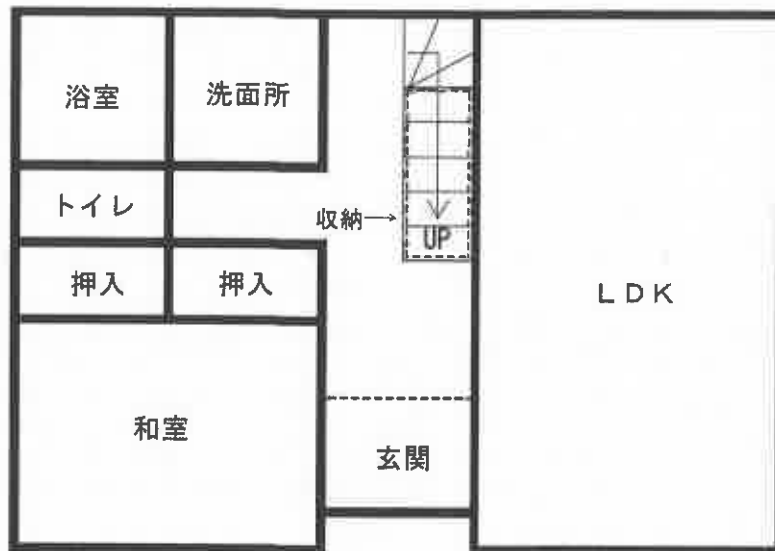
公函写
S=1/600

建物配置図

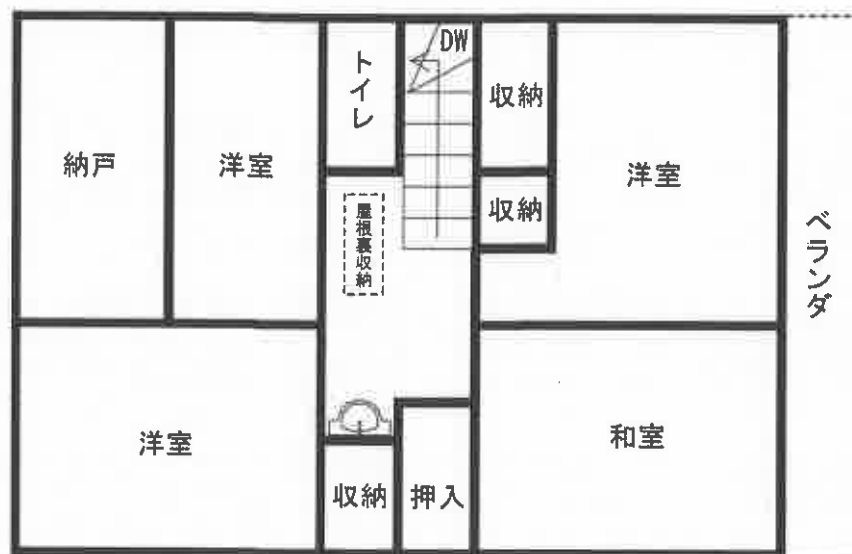


間取図

〈物件 2〉



1 階



2 階