

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 8年 3月 9日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 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 8年 4月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月12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 8年 4月22日 午後 1時00分から 令和 8年 4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 8年 3月 9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 静岡市葵区南瀬名町
地 番 76番57
地 目 宅地
地 積 217.34平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 静岡市葵区南瀬名町76番地57
家屋 番号 76番57
種 類 居宅
構 造 木造石綿セメント板葺2階建
床 面 積 1階 70.59平方メートル
2階 41.40平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 70.59平方メートル
2階 約44.7平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 1月29日

静岡地方裁判所民事部

裁判所書記官 比留間 晃 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A、B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 静岡市葵区南瀬名町
地 番 76番57
地 目 宅地
地 積 217.34平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 静岡市葵区南瀬名町76番地57
家屋 番号 76番57
種 類 居宅
構 造 木造石綿セメント板葺2階建
床 面 積 1階 70.59平方メートル
2階 41.40平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 70.59平方メートル
2階 約44.7平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和7年(ケ)第 65号
令和7年12月3日受理
令和8年 1月19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 静岡市葵区南瀬名町
地 番 76番57
地 目 宅地
地 積 217.34平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 静岡市葵区南瀬名町76番地57
家屋 番号 76番57
種 類 居宅
構 造 木造石綿セメント板葺2階建
床 面 積 1階 70.59平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

その他の事項

■ 接道について

本件土地は、南東側で幅員約5メートルの市道（市道瀬名内坪団地2号線）に接道している。

■ 本件土地について

本件土地内南東側に目的外土地に設置された電柱の支線が存在する。

本件土地上には、東側に簡易物置が2台存し、南側にカーポート及びカーポートを板で囲った物置が存する。（写真番号2参照）

■ 本件建物について

本件建物の2階部分は、建築当時吹き抜けであった部分に床板を張った板の間が存した。そのため、同部分については、増築部分と判断した。

本件建物の2階洋室の天井の一部にクロスが剥がれた箇所がある。また、2階和室の天井は一部抜け落ちている箇所がある。

ガスについては、団地内の集中プロパンガスを利用している。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(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)	陳述内容等
■共有者らA,B	<p>1 私達は、本件土地建物の共有者です。夫であるAが本件土地建物の4分の3を、妻であるBが同土地建物の4分の1をそれぞれ持分として登記しています。</p> <p>2 本件土地についてですが、境界に争いはありません。</p> <p>3 本件土地には、簡易物置が2つ置いてあり、カーポートを設置しています。他にもカーポートを板で囲った部分を物置として使用しています。</p> <p>4 本件土地には、目的外土地に設置されている電柱の支線が存し、電力会社から土地の利用料を受けています。</p> <p>5 本件建物には、私達と子が居宅として使用しています。</p> <p>6 本件建物は、かつて雨漏りしたことがありましたが、屋根について修理したので、現在、雨漏りはしません。ただし、雨漏り時に損傷した2階の和室の天井については、修理しておらず、そのままの状態になっています。</p>

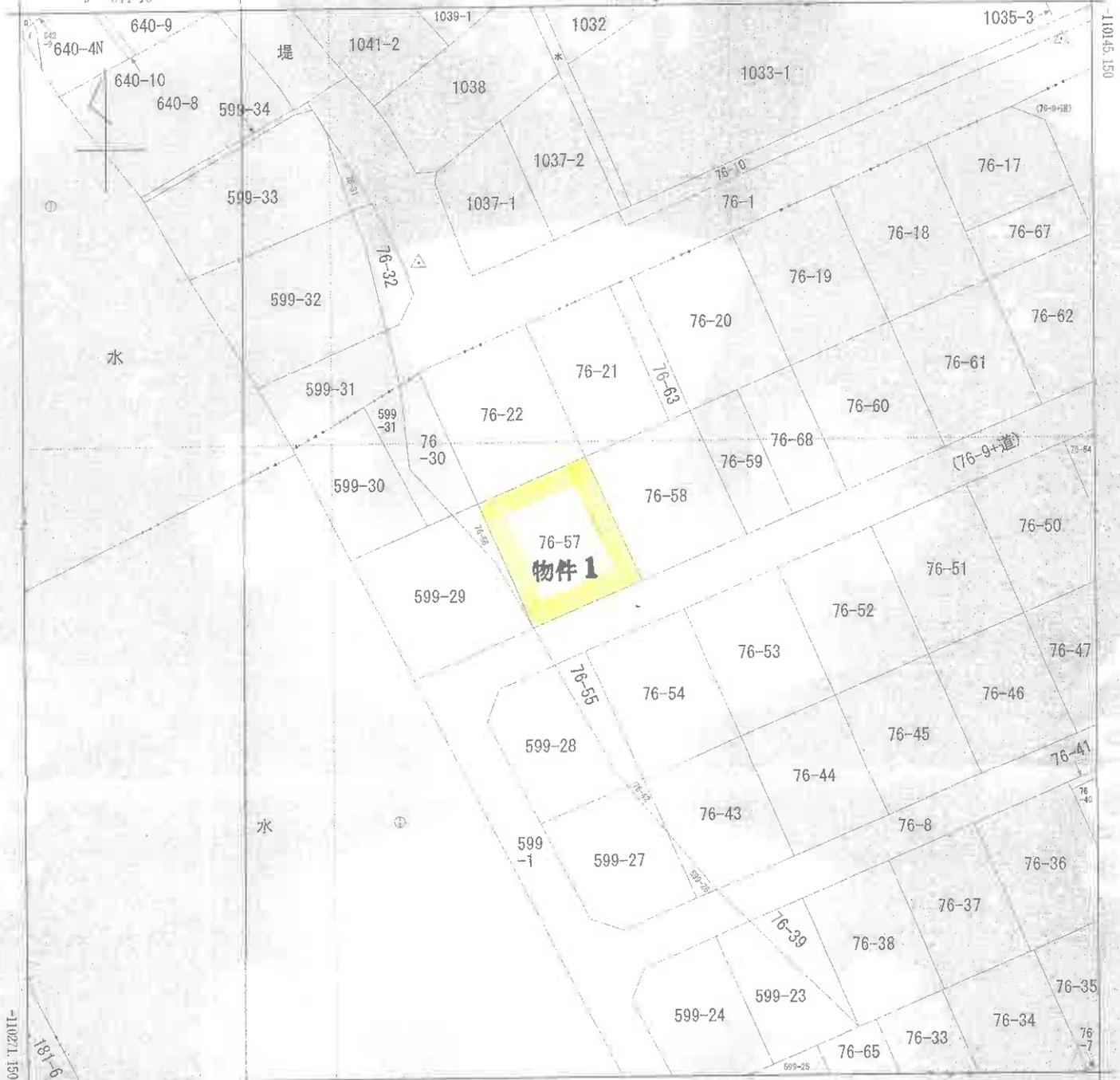
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月3日(水)	執行官室	間取図交付請求(郵送) 静岡市葵区役所
7年12月5日(金) 10:30-10:45	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年12月5日(金) 11:15-11:25	静岡地方法務局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年12月26日(金)	執行官室	所有者A、Bに対し、占有関係照会書送付(郵送) 返信用封筒貼付 書面による回答あり
8年1月5日(月)	執行官室	所有者Bから事情聴取(電話)
8年1月6日(火) 13:15-14:00	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、所有者A、Bと面談
8年1月15日(木) 16:00-16:05	静岡地方法務局	隣接土地(道路)の全部事項証明書申請
<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 を立ち合わせ、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をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
 瀬名中央1丁目
 南瀬名町

請求部分	所在	静岡市葵区南瀬名町		地番	76番57	
出縮	方尺	1/500	精度区分	甲	系又記号	Ⅷ
作成年月日	備付年月日	(原図)		分類	地図(法第14条第1項)	
				種類	地籍図	
				補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

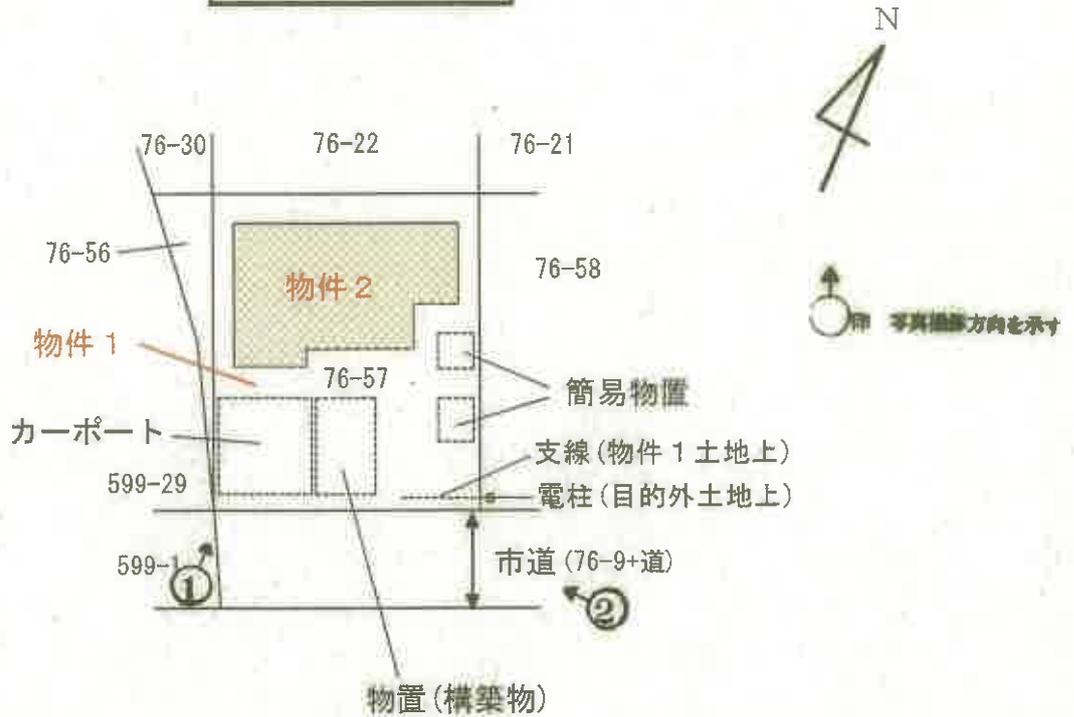
令和7年9月12日
 静岡地方法務局

請求番号：15-1
 (1/1)

登記官

(6枚目)

建物配置図



間取図

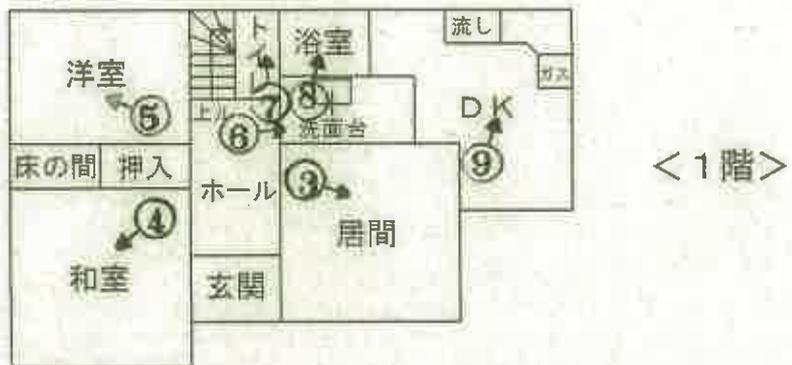
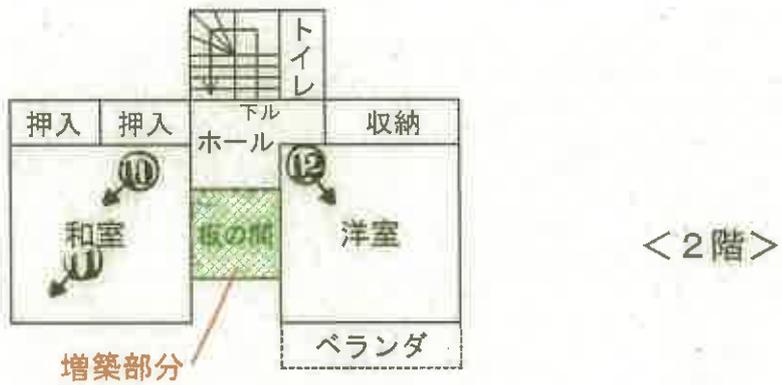


写真 1

物件 2

カーポート



物件 1

写真 2

物件 2

電柱支線



物置

(8 枚目)

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



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



令和 7年(ケ)第 65 号
令和 8年 1月 6日 現地調査
令和 8年 1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

青 島 進

物 件 目 録

- 1 所 在 静岡市葵区南瀬名町
地 番 76番57
地 目 宅地
地 積 217.34平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 静岡市葵区南瀬名町76番地57
家屋 番号 76番57
種 類 居宅
構 造 木造石綿セメント板葺2階建
床 面 積 1階 70.59平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,660,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8,730,000 円
物件2 (建物)	金 3,930,000 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	特記事項参照
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。・ 物件2の建物について、現況は建築当時吹き抜けであった2階部分に底板を張った板の間が存在しており、当該部分の約3.3㎡を増築部分と判定した。従って、物件2の建物の現況延床面積は約115㎡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	JR 東海道本線「静岡」駅の北東方・直線距離約 4.7 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	長尾川左岸の堤防近くの瀬名内坪住宅団地内に位置し、周囲は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、団地外には農地も見られる。	
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種住居地域 60% 200% なし 高度地区(最高限3種、19m以下)
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	217.34 m ² 長方形 間口約 13.5m、奥行約 16m 概ね平坦地 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	南東側幅員約 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・・・特記事項参照	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし(団地内の集中プロパンを利用) 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	<ul style="list-style-type: none">・本件土地内南東側に、目的外土地（76番58）に設置された電柱の支線が存在する。（建物配置図参照）・本件土地には、東側に簡易物置が2台存在し、南側にカーポート及びカーポートを板で囲った物置が存在する。（建物配置図参照）・静岡市洪水ハザードマップの浸水想定区域の境界付近に位置する。
---------	--

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）：昭和53年1月 経 過 年 数：約48年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：石綿セメント板 外 壁：モルタル 内 壁：クロス、じゅらく、化粧ボード等 天 井：クロス、石膏ボード、化粧ボード等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	本件建物の2階部分には、建築当時吹き抜けであった部分に底板を張った板の間が存在しており、当該部分の約3.3㎡を増築部分と判定した。 従って、物件2の建物の現況延床面積は約115㎡である。
現況用途等	現況用途：一般住宅 間取り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	新築時から約48年が経過しており劣る。 ※特記事項参照
建物の利用 状況	土地、建物ともに所有者A、Bが共有し、家族とともに住居として占有使用している。 なお、共有者間において、土地、建物の使用についての取り決め等はないとのこと。 ※ 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	・本件建物の2階洋室の天井の一部にクロスの剥がれた箇所がある。 また、2階和室の天井は、一部抜け落ちている箇所がある。

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/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	118,000	1.00	217.34	0.9	23,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価基準地 葵（県）－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$119,000 \text{ 円/m}^2 \times 101.0/100 \times 100/100 \times 100/102 \approx 118,000 \text{ 円/m}^2$

◇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：基準地は街路条件（幅員）にやや劣るが、環境条件（周辺の利用状態）等にやや優る。

イ 個別格差：なし。

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/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	約 115	0.02	360,000

ウ 現価率

観察減価法により、経過年数、市場性等を勘案のうえ、2%と査定した。

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 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	23,080,000	0.3	法定地上権	6,920,000

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30%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	23,080,000	－ 6,920,000	/	0.9	0.6	8,730,000
2	360,000	＋ 6,920,000	－	0.9	0.6	3,930,000
一 括 価 格 (合 計)						12,660,000

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、建物の劣化の状態等を考慮のうえ、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 地価基準地価格 (葵 (県) - 1 1)

所 在：静岡市葵区南瀬名町178-6
「南瀬名町25-23」

価 格：119,000円/m²

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：123m²

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：北西側4m市道

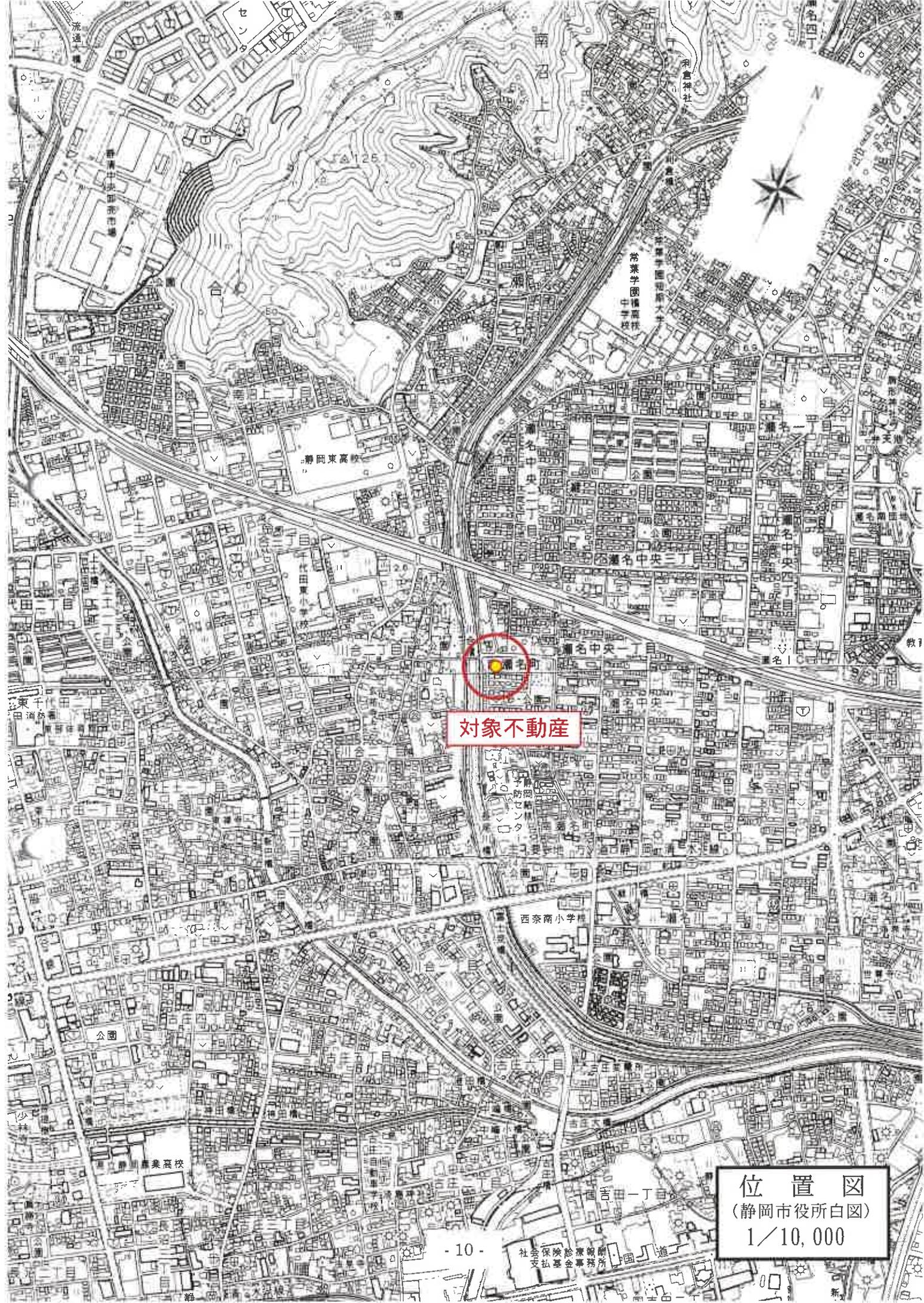
用途指定等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
高度地区

地域の概要：一般住宅のほかに共同住宅等も見られる幹線背後の住宅地域

第7 附属資料

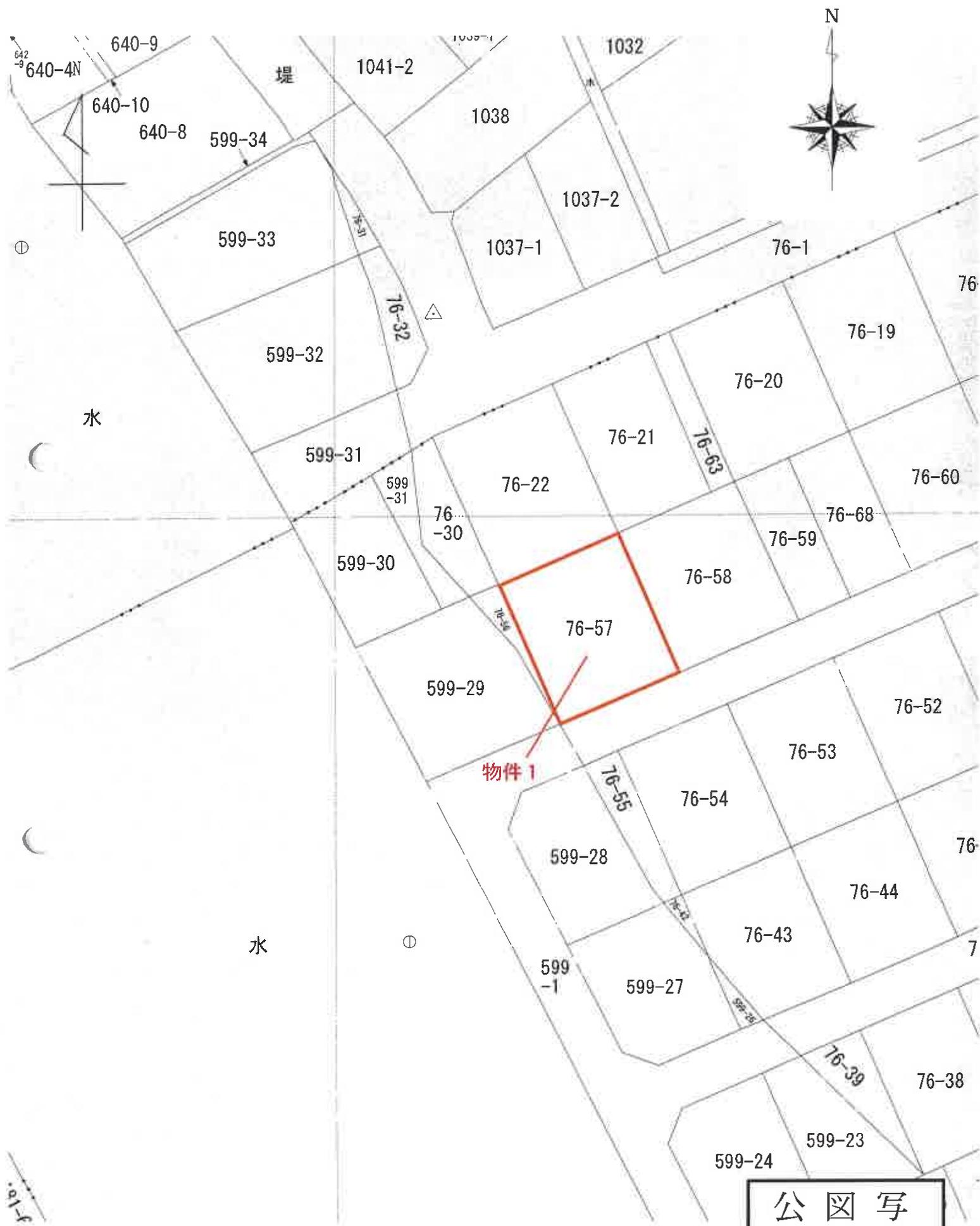
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



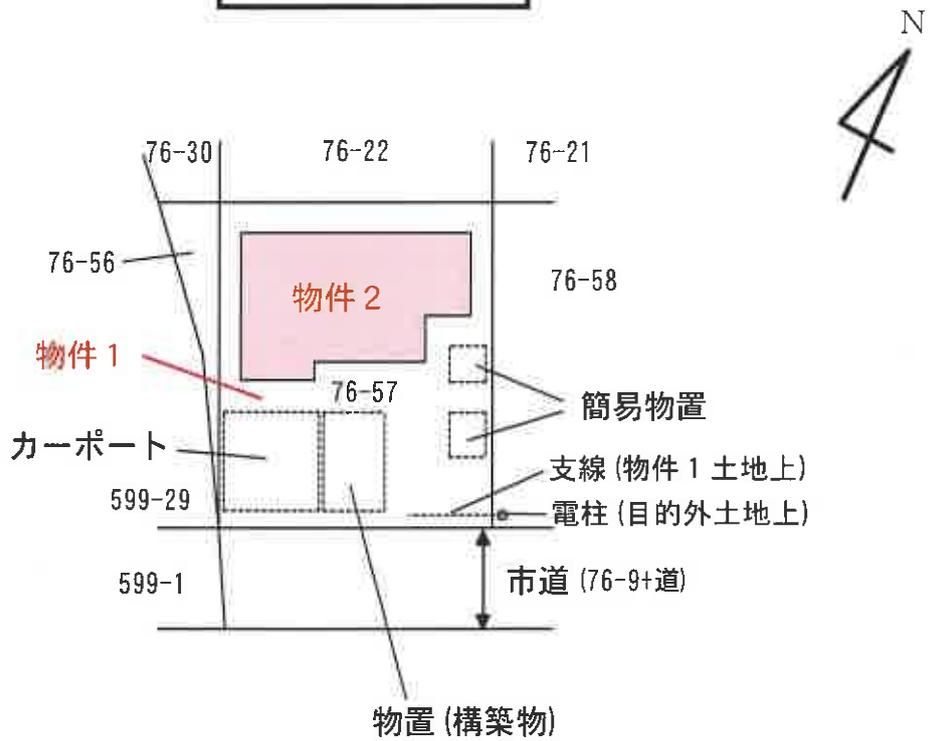
対象不動産

位置図
(静岡市役所白図)
1/10,000



公 図 写
1 / 500

建物配置図



間取図

