

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場 早起子

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 1 0 月 2 9 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 1 月 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 1 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 2 月 3 日 午前 9 時 4 5 分 静岡地方裁判所浜松支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 1 1 月 1 3 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 1 1 月 1 4 日 午後 3 時 0 0 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 2 9 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。区分所有建物敷地部分が税額不明の場合下記税額欄には算入されておりません。		

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 410, 000 5, 128, 000	一括	1, 282, 000	50, 282	9, 853
1	4, 110, 000				
2	2, 300, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 湖西市鷺津字広谷
地 番 2918番
地 目 宅地
地 積 221.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 湖西市鷺津字広谷2918番地
家屋 番号 2918番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 48.85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 6 月 18 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場 早起子

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

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 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、当係にお尋ね下さい。
- 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 湖西市鷺津字広谷
地 番 2918 番
地 目 宅地
地 積 221.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 湖西市鷺津字広谷 2918 番地
家屋 番号 2918 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 69.56 平方メートル
2 階 48.85 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 81号
令和7年 1月10日受理
令和7年 2月 3日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 増田 直樹

物 件 目 録

1 所 在 湖西市鷺津字広谷
地 番 2918番
地 目 宅地
地 積 221.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 湖西市鷺津字広谷2918番地
家屋 番号 2918番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 48.85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	湖西市鷺津2918番地	
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 ☒ 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（共有）し、占有している。土地所有者とBは元夫婦であり、両名の間には、本土地の使用について、何らの取り決めも金銭的な授受もないことから、Bの本土地に対する占有権原は、使用借権と思料する。	
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	「その他の事項用」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 種類： ☐ ある - 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有（共有）者ら（A、B） ☐ その他の者 Aが動産類を残置した住居として、Bが家族とともに住居として使用して、本建物を共同占有している。 ☐ 「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	「その他の事項用」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 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 土地は、その西側を市道表鷺津湖岸 2 8 号線（地番 2 9 6 3 地目公衆用道路 所有者建設省（現国土交通省）幅員約 6 m）に接道している。
- 2 物件 1 土地内南東側には、温室が存在するが、基礎がなく動産類と思料する。
- 3 物件 2 建物北側には、下屋が存在する。
- 4 物件 2 建物屋根上には、太陽熱温水器が存在する。
- 5 物件 2 建物内には、クロスの剥がれ・汚れ・破損（穴）・落書きがある。

（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 (要旨) 等
■ B (債務者兼建物所有(共有)者)	1 本物件は、現在、私と娘夫婦及び孫が住居として使用しています。 2 Aは私の元夫ですが、5, 6年ほど前に離婚しました。しかし、離婚後も私達は、本物件内にて生活していました。 3 Aは、令和5年10月頃、疾病により病院に入院し、令和6年3月から現在まで施設に入所しています。退所見込みはありません。Aの住民票住所地は、現在も本物件所在地です。本物件のライフライン名義はAであり、Aが所有する動産類も本物件内にあります。 4 物件2建物は、私とAが共有しています。私とAとの間には、物件1土地を物件2建物の敷地として利用することについて、何らの取り決めも金銭的な授受也没有ありません。 5 物件1土地内南東側には、15年ほど前にAが設置した温室があります。Aが温室内にて蘭を栽培していましたが、現在は、放置状態です。 6 物件2建物北側には下屋があり、物置として使用しています。 7 物件2建物屋根上には、建築時に設置した太陽熱温水器が存在します。15年ほど前から使用不可の状態です。 8 本物件について、雨漏り等の不具合はありませんが、令和4年頃から娘夫婦らと同居を始めたので、物件2建物内壁には、落書き・破損等があります。 9 隣地との境界について、争いはありません。事故等也没有ありません。

(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
7年 1月10日 (金) : - :	当庁執行官室	湖西市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 1月15日 (水) 12:40-12:50	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(2963他6筆)登記簿謄本申請・受領 地積測量図(物件1)申請(不存在の旨回答あり) 物件1土地上に物件2以外の建物登記有無照会(不存在の旨回答あり)
7年 1月16日 (木) 14:40-14:50	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
7年 1月16日 (木) 15:20-15:30	湖西市役所 土木課	接道関係調査
7年 1月29日 (水) 10:30-11:20	物件所在地	建物所有(共有)者B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 () : - :		
(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

A 3 版を A 4 版に縮小



請求部	所在	湖西市鷺津字広谷				地番	2918番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			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6年11月7日
静岡地方方法務局浜松支局
登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成7年3月1日

令和6年11月7日
静岡県地方税務局浜松支局

登記官

(7 校印)

053355

各階平面図

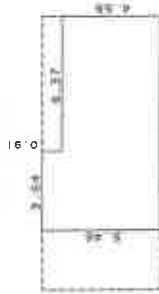
1 階



求積表

$5.46 \times 12.74 = 69.5604$	
床面積	69.5604
	69.56 m ²

2 階



求積表

$5.46 \times 3.64 = 19.8744$	
$4.55 \times 6.37 = 28.9835$	
合計	48.8579
床面積	48.85 m ²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物平面図

2918

家屋番号

湖西市鷺津字広谷2918番地

建物の所在



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

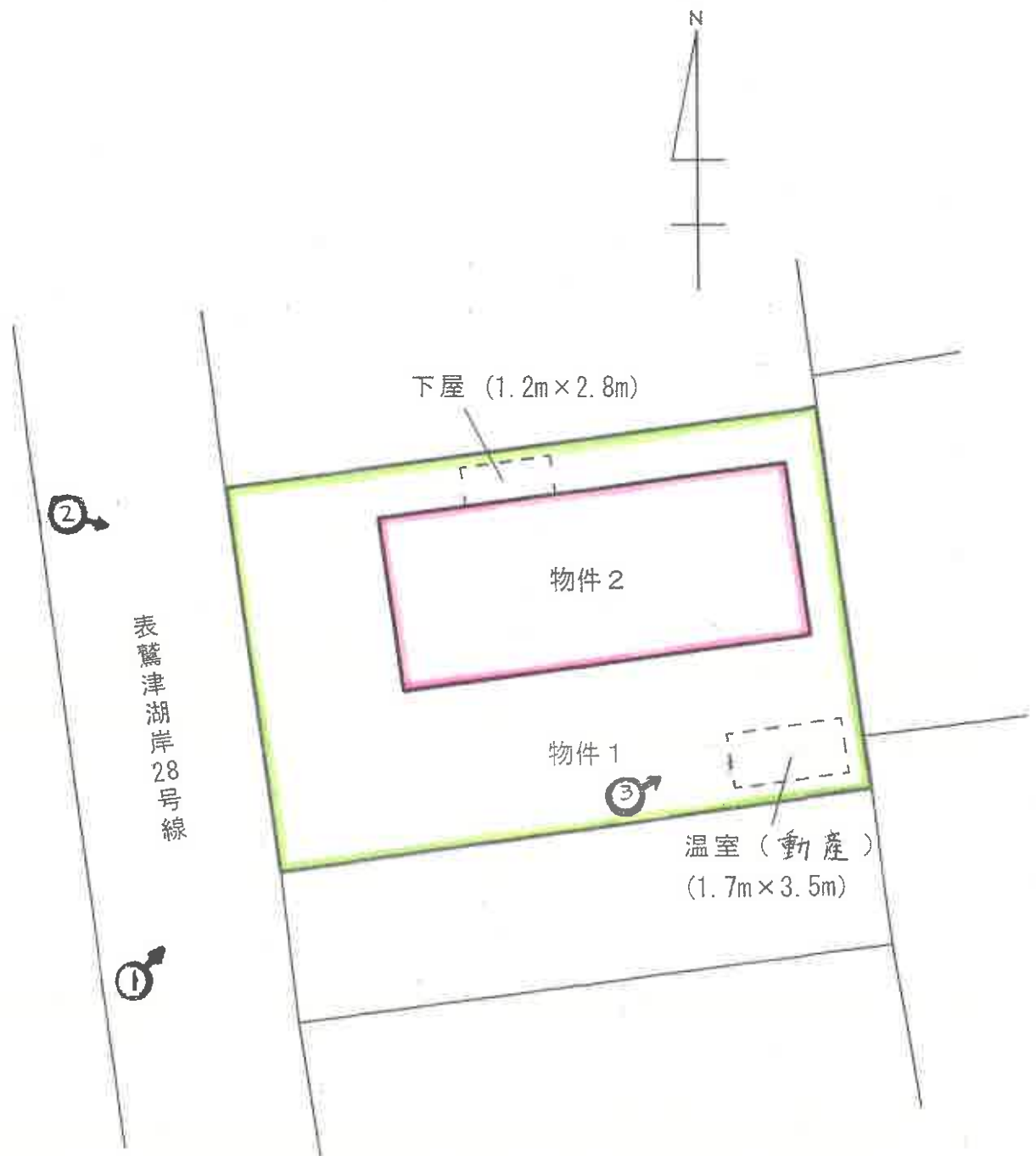
縮尺 1/250

作製者 土

(平成 1 年 2 月 2 日 日作製)

A3版をA4版に縮小

建物配置図

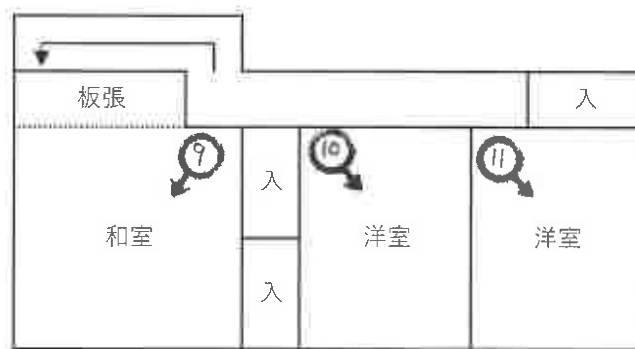


写真撮影方向

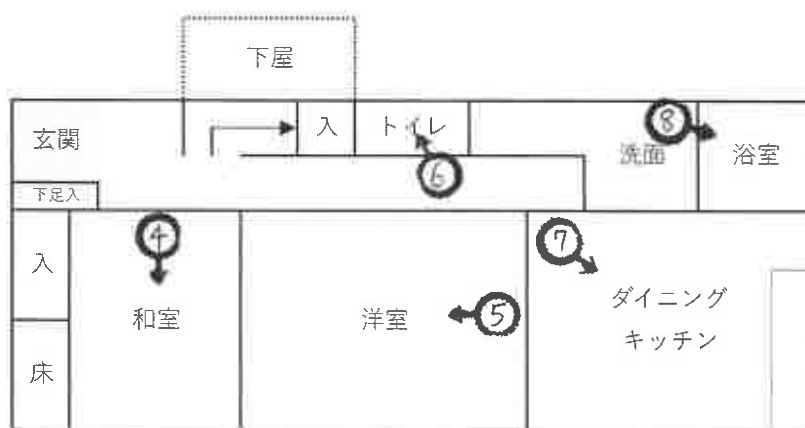
縮尺 約1/200

※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

建物間取図



2 階



1 階

♂写真撮影方向

(9 枚目)

(1)



(2)



(3)

温室 (動産)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(11)



令和6年(ケ)第81号
令和7年1月29日 現地調査
令和7年3月6日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

畠田 稻子 印

物 件 目 録

- 1 所 在 湖西市鷺津字広谷
- 地 番 2918番
- 地 目 宅地
- 地 積 221.00平方メートル
- 所有者 A
- 2 所 在 湖西市鷺津字広谷2918番地
- 家屋番号 2918番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床面積 1階 69.56平方メートル
2階 48.85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, 4 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 1 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 3 0 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 6 1 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、目的物の種類また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 5 8 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。

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

*詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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7年2月4日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約数年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイジング等 内壁：クロス等 天井：クロス、合板等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、衛生
床面積（現況）	1階69.56㎡、2階48.85㎡ 延床面積118.41㎡
現況用途等	現況用途：住宅 間取り：後添間取図参照
品等	中位
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	共有者Bが家族と居住している。 ＊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	＊土地の利用について、金銭の授受はない。 ＊クロスには損耗、落書きがあり、汚れも目立つ。屋根の上には使えなくなった太陽熱温水器が設置されたままになっている。屋根・外壁に劣化、汚れが見られる。 ＊建物の北側に下屋があり物置として使用されている。 ＊詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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/㎡) 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	49,000	1.01	221.00	0.85	9,300,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 湖西－1

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,200 \text{ 円/㎡} \times 101.6 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 100 \div 49,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：特にない。

イ 個別格差：方位。

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	158,000	118.41	0.03	560,000

ウ 現 価 率：経過年数、市場性等を考慮して3%とした。

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	9,300,000	0.32	法定地上権	2,980,000

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32%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	9,300,000	－ 2,980,000		1.00	0.65	4,110,000
2	560,000	＋ 2,980,000	－	1.00	0.65	2,300,000
一括価格（合計）						6,410,000

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 公示地価格

(湖西－1)

所 在：湖西市鷺津字分川3010番

価 格：49,200円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：233㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：市街化区域、第1種低層住居専用地域

(建ぺい率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ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・間取図

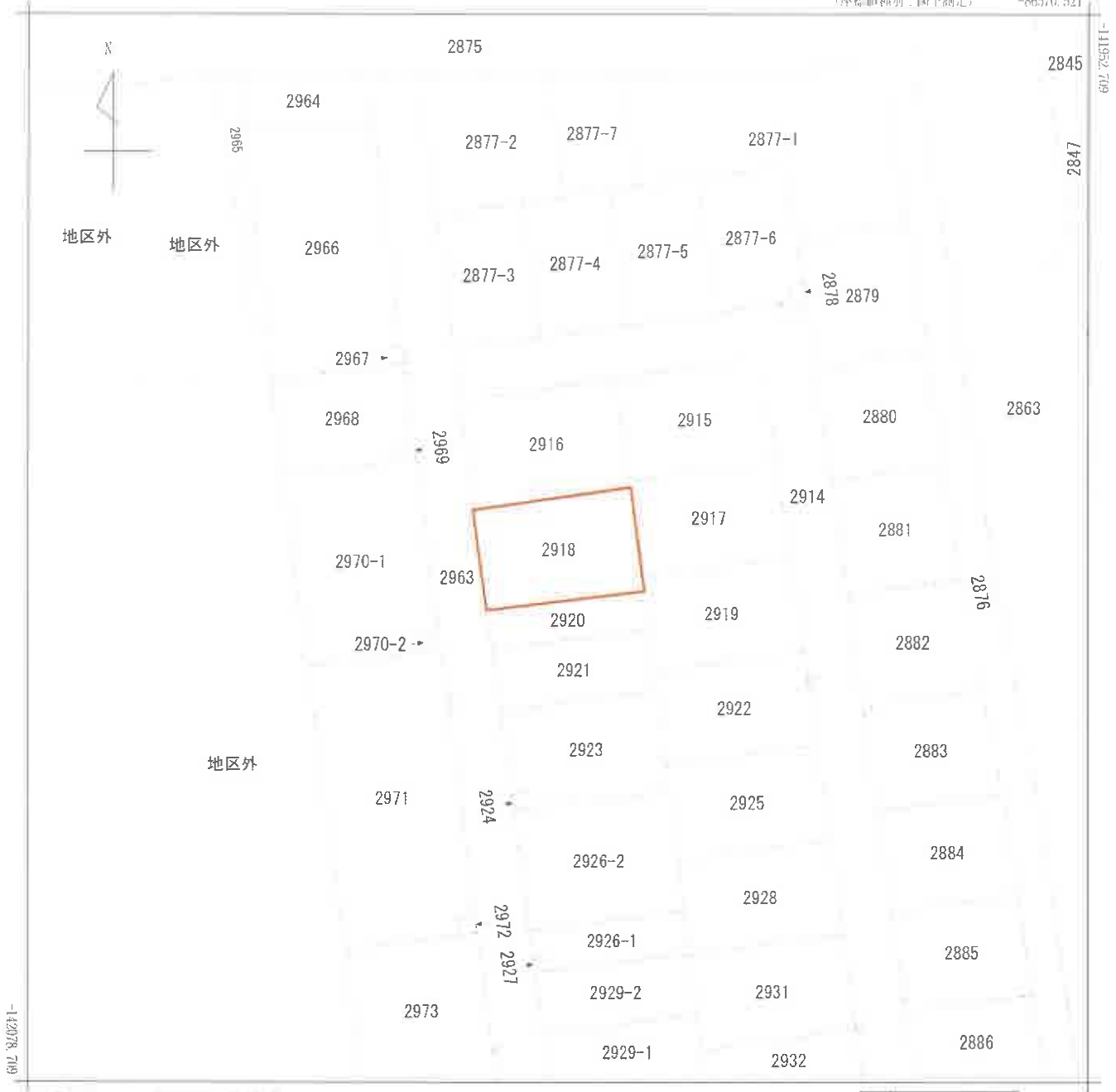
以 上

位置図

4
+

1/10000



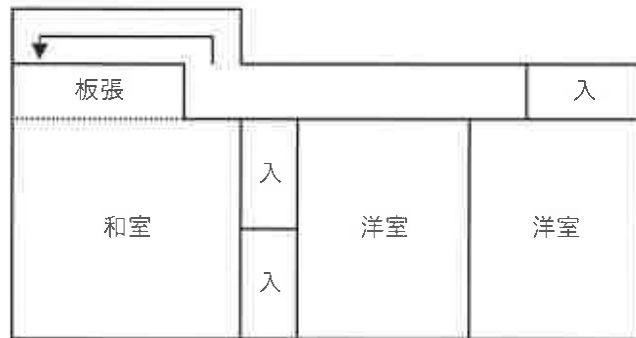
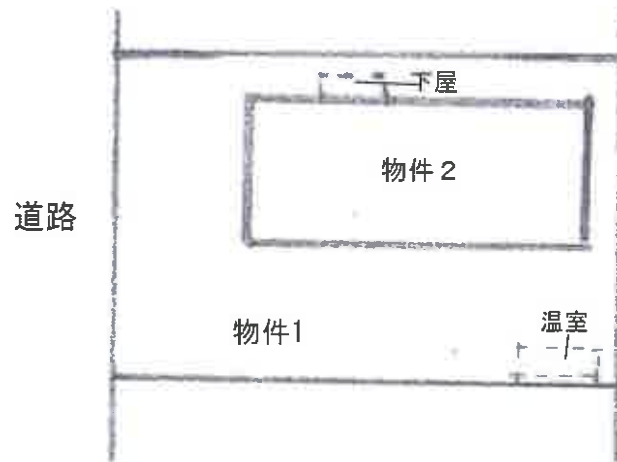


(座標値種別：国土地測定)

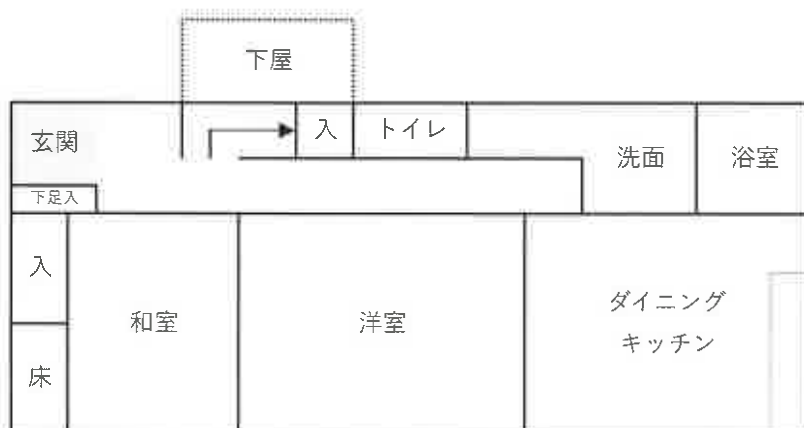
地番区画見出し
鷺津

請 部 分	所 在 湖西市鷺津字広谷					地 番	2918番					A3→A4に縮小			
出 縮 力 尺	1/500		精 区 分	甲一		座 標 系 番 号 は 記 号	Ⅷ		分 類	地図(法第14条第1項)国調法 19-5指定			種 類	土地区画整理所在図	
作 年 成 月 日						備 付 年 月 日 (原図)					補 記 事 項				

建物配置図 間取図



2 階



1 階