

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 児玉 謙次郎

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 29 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 45 分 場 所 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 11 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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。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	8, 550, 000 6, 840, 000	一括	1, 710, 000	105, 972	24, 046
1	1, 260, 000				
2	7, 290, 000				

物 件 目 録

1 所 在 磐田市豊岡字金洗

地 番 6 7 9 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 5 8 . 2 1 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 磐田市豊岡字金洗 6 7 9 4 番地 3

家屋 番号 6 7 9 4 番 3

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 2 7 平方メートル
2 階 4 6 . 9 8 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 8月 5日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 児玉 謙次郎

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 磐田市豊岡字金洗
地 番 6 7 9 4 番 3
地 目 宅地
地 積 1 5 8 . 2 1 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 磐田市豊岡字金洗 6 7 9 4 番地 3
家屋 番号 6 7 9 4 番 3
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 2 7 平方メートル
2 階 4 6 . 9 8 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7年(ケ)第 22号
令和7年 6月19日受理
令和7年 7月 8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

(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 磐田市豊岡字金洗

地 番 6 7 9 4 番 3

地 目 宅地

地 積 1 5 8 . 2 1 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 磐田市豊岡字金洗 6 7 9 4 番地 3

家屋 番号 6 7 9 4 番 3

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 2 7 平方メートル
2 階 4 6 . 9 8 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 1 土地は、その西側を市道豊岡 1 5 4 号線（地番 5 9 9 0 - 5 地目公衆用道路 所有者磐田郡竜洋町（現磐田市） 幅員約 6 m）に接道している。
- 2 物件 1 土地内西側部分は、駐車場として利用されている。
- 3 物件 2 建物内には、クロスの汚れ・破損がある。

(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
■ A (債務者兼所有 (共有) 者)	1 本物件は、私と長女Bが所有 (共有) しています。 2 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。 3 Bは、本物件には居住していません。本物件内には、Bが所有する動産は存在しません。本物件のライフラインは、私名義です。 4 物件2建物内にて、2年ほど犬を飼育していました。また、2年ほど前に約3ヶ月間、インコを飼育していました。物件2建物内には、犬やインコによるクロスの破損があります。 5 物件2建物内には、クロスの汚れがあります。 6 物件2建物1階浴室ドアの閉まり具合が悪いです。 7 隣地との境界について、争いはありません。本物件内にて事故等もありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 3 版を A 4 版に縮小



地番区域見出
豊岡

請 求 部	所 在	磐田市豊岡字金洗				地 番	6794番3			
出 力 尺 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	平成4年12月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(静岡地方法務局磐田出張所管轄)

令和7年4月3日

東京法務局立川出張所

地図整理番号: M57631

登記官

(6 枚目)

登記年月日：令和2年3月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方公務局磐田出張所管轄)
令和7年4月3日 東京法務局立川出張所

登記官

(7 枚目)

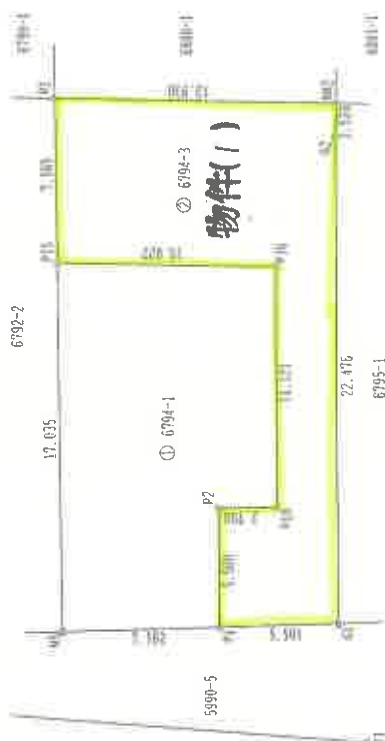
A 3 版を A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番 6794-1, 6794-3

土地の所在 磐田市豊岡字金洗

12 詳細図



12 詳細図



求積表

地番	① 6794-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
W5		512.843	307.617	-17.895	-9177.325485
P1		505.764	305.529	4.330	2189.956120
P2		504.817	311.947	4.953	2600.358601
P16		502.157	311.482	10.490	5267.626930
P15		500.242	322.437	12.942	6474.131954
P15		510.065	324.424	-14.820	-7559.163300
				合計	-304.413179
				合計面積	152.206560
				合計地積	152.20 m²

地番	② 6794-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
W1		505.764	305.529	-6.254	-3153.048066
G1		500.371	305.693	21.304	10608.956408
G2		496.456	329.833	23.531	11931.751726
R02		498.159	329.324	4.055	2011.924745
G1		508.822	331.888	-4.900	-2493.278800
P15		510.055	324.424	-9.451	-4890.823315
P16		500.212	322.437	-12.942	-6474.131954
P10		502.157	311.482	-10.490	-5267.626930
P2		504.817	311.947	-4.953	-2500.358601
				合計	-316.423777
				合計面積	150.211885
				合計地積	150.21 m²

基準点の座標

点 名	X座標	Y座標	備 考
T1	500.000	300.000	
T2	550.451	313.403	

測量年月日	令和2年 3月10日
図鑑系	任意

凡例	注の欄
①	基本点・引込点
②	3771-1 類
③	ア 3771-1 類
④	金 属 標
⑤	銅 板 印
⑥	銅 板 印
⑦	銅 板 印

作成者

申請人

縮尺 1 / 250

(令和2年3月11日作成)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方裁判所静岡出張所管轄)

令和7年4月3日

東京法務局立川出張所

登記官

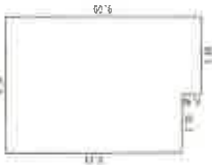
(8 枚目)

各階平面図 建築物図面

家屋番号 6794番3

建築物の所在 磐田市豊岡字金洗6794番地3

1階



求積表

6.30 × 8.10	51.0300
3.60 × 0.90	3.2400
計	54.2700

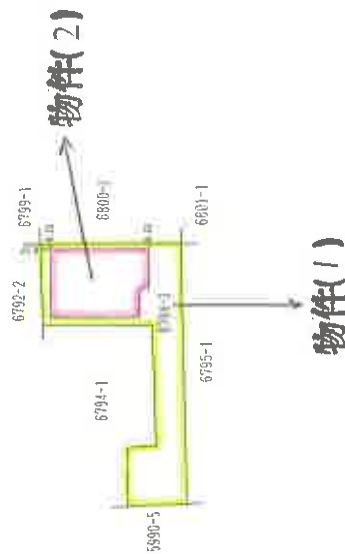
床面積 54.27 m²

2階



求積表

6.30 × 6.30	39.6900
2.70 × 2.70	7.2900
計	46.9800

床面積 46.98 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

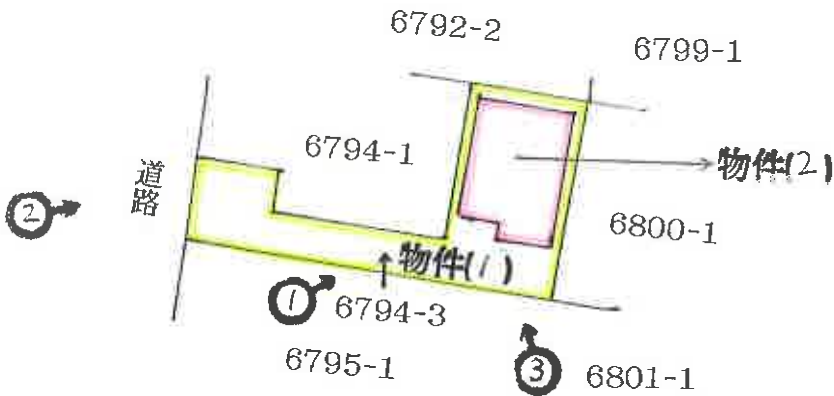
縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

建物配置図



S=1:500



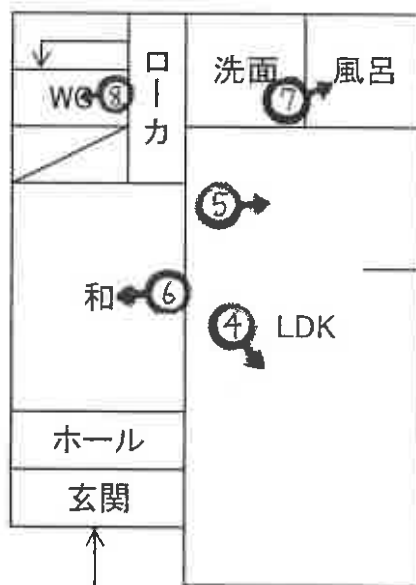
♂写真撮影方向

間取図

2階



1階



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(3 枚目)

(7)



(8)



(14 枚目)

(9) 2階廊下内壁クロス破損



(10)



(11)



(12)

2階北東側洋室クロスの汚れ



(13)



(14)



(17 枚目)

令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 月 15 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

杉田 篤彦 印

物 件 目 録

- 1 所 在 磐田市豊岡字金洗
- 地 番 6 7 9 4 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 1 5 8 . 2 1 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 磐田市豊岡字金洗 6 7 9 4 番地 3
- 家屋 番号 6 7 9 4 番 3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 4 . 2 7 平方メートル
2 階 4 6 . 9 8 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 8, 5 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 2 6 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 7, 2 9 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「豊田町」駅の南方・直線距離約 3.9 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	磐田市中心部の南西方、県道豊田竜洋線より西へ 50m 程入った住宅地域にて戸建住宅等が建ち並んでいる。	
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 ぺ い 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、但し県道豊田竜洋 線中心から直角に西へ 33m の平行線から東は第 1 種住居地域 (建ぺい率 60%・容積率 200%) 60% 150% なし 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内 屋外広告物規制地域 (屋外広告物第 1 種普通規 制地域)
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	158.21 m ² 不整形 間口約 5.5m、奥行約 24m 平坦 路面と等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 6m 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 1 は物件 2 の敷地等として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上 水 道 あり (特記事項のとおり) ガス配管 なし (特記事項のとおり) 下 水 道 あり (特記事項のとおり) (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	

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：令和2年5月20日新築（登記記載） 経 過 年 数：約5年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 外 壁：サイディング等 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：
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
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る（内壁クロスの損傷等が見られる。）
建 物 の 利 用 状 況	共有者Aが家族と居住占有している。 ※ 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、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	32,400	0.70	158.21	0.90	3,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 磐田－14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$33,700 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104 \div 32,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：地価公示地は環境がやや優る。

イ 個別格差：形状（－）

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額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	158,000	101.25	0.62	9,920,000

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 5 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝17 年 ÷（5 年＋17 年）×（1－0.20）≒0.62

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、物件 1 については土地利用権等価額を控除し、物件 2 については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額 (円) ア×イ＝ウ
1	3,230,000	0.40	法定地上権	1,290,000

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 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	3,230,000	－ 1,290,000		—	0.65	1,260,000
2	9,920,000	＋ 1,290,000	—	—	0.65	7,290,000
						8,550,000

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 地価公示価格 磐田ー14

所 在：磐田市平間字堤外1465番38

価 格：33,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：200㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側4.7m市道

用途指定等：市街化区域、第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

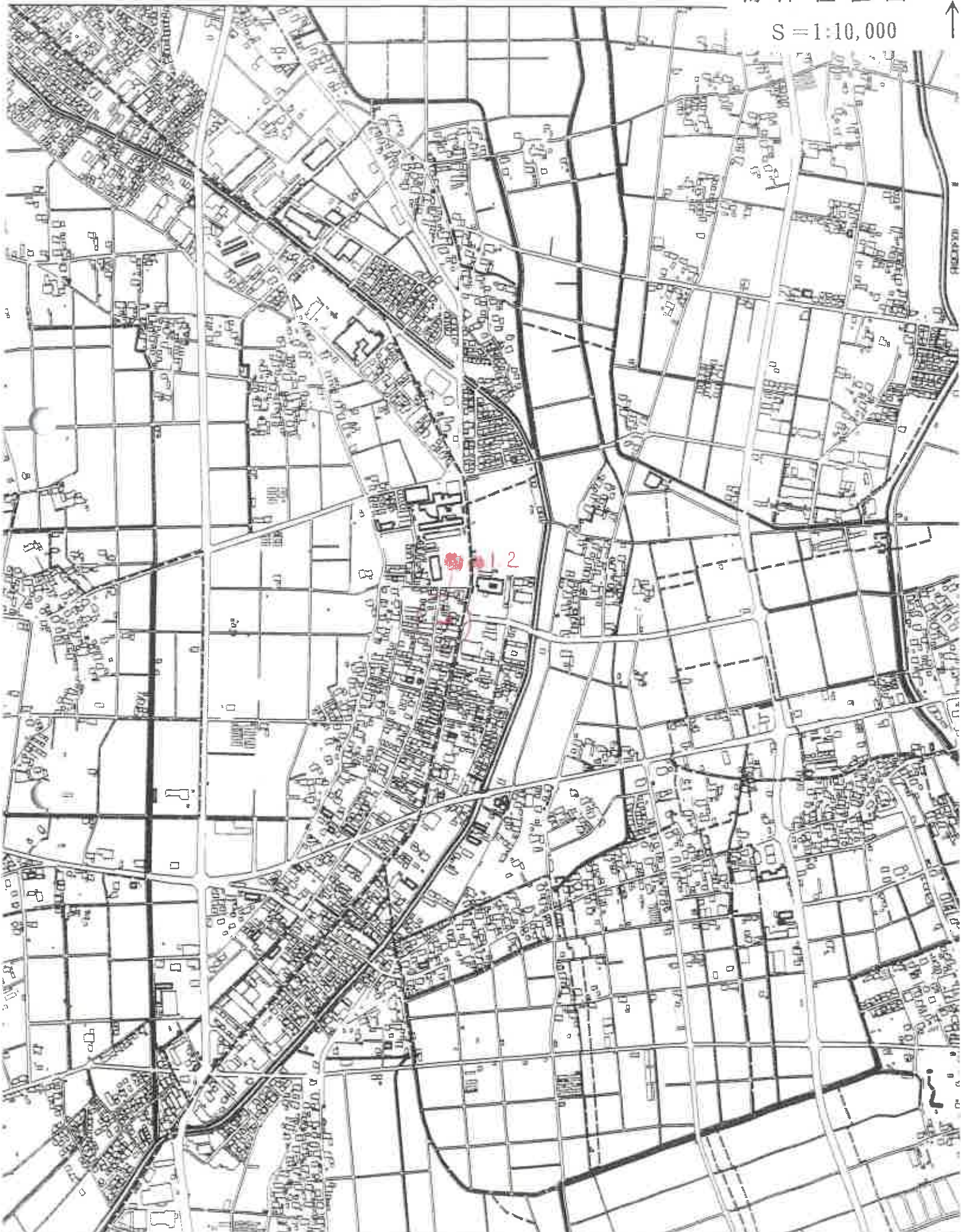
4 間取図

以 上

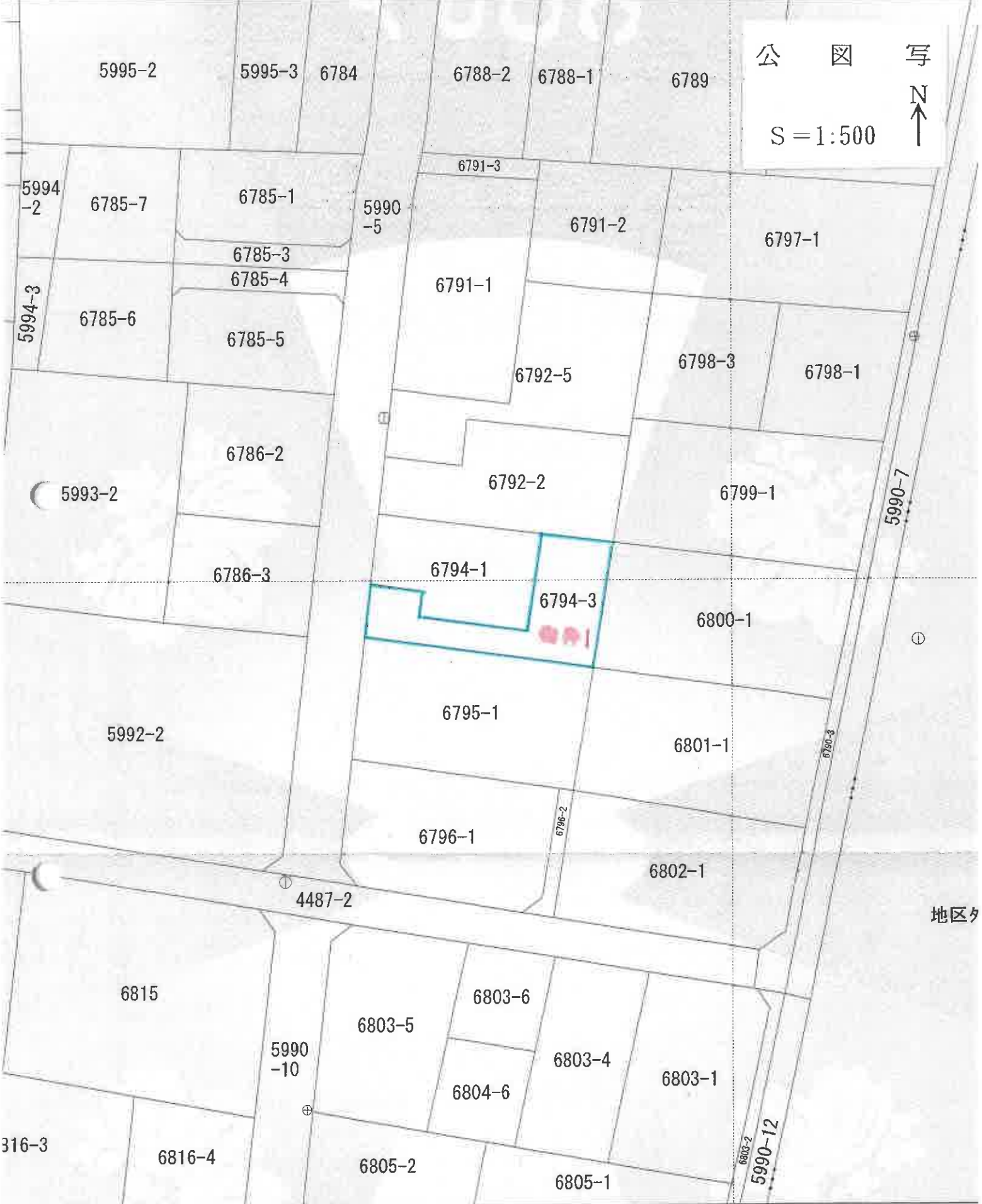
物件位置図

S=1:10,000

N
↑



公 図 写
S = 1:500
N ↑



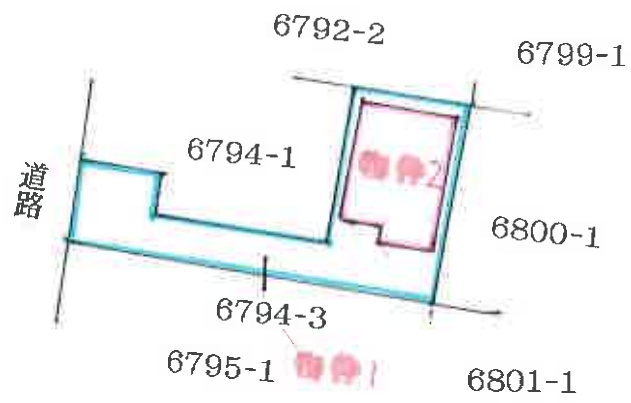
(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
豊岡

建物配置図

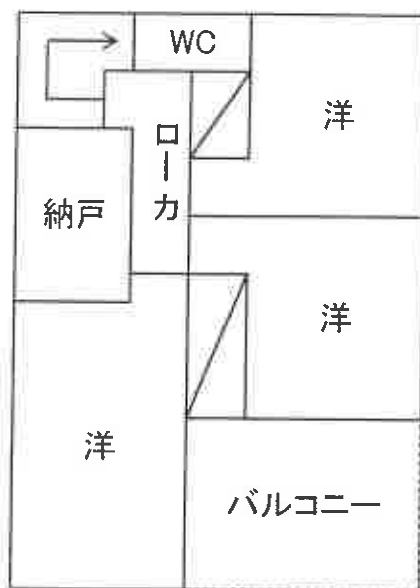


S=1:500



間取図

2階



1階

