

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 場 所	令和 7年11月12日 午前10時00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12月 3日 午前 9時45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7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	21, 010, 000 16, 808, 000	一括	4, 202, 000	190, 369	44, 704
1	5, 980, 000				
2	15, 030, 000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 磐田市二之宮字寺前
地 番 6 7 3 番
地 目 宅地
地 積 2 2 3. 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市二之宮字寺前 6 7 3 番地
家屋 番号 6 7 3 番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 3. 1 1 平方メートル
2 階 8 2. 6 1 平方メートル

所有者 B

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】

1 階部分を A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。2 階部分を本件建物所有者 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 磐田市二之宮字寺前
地 番 673 番
地 目 宅地
地 積 223.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市二之宮字寺前 673 番地
家屋 番号 673 番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 83.11 平方メートル
2 階 82.61 平方メートル

所有者 B





令和7年(ケ)第26号

令和7年 6月26日受理

令和7年 7月16日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 小野 雅章

(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 磐田市二之宮字寺前
地 番 673番
地 目 宅地
地 積 223.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市二之宮字寺前 673番地
家屋 番号 673番
種 類 住宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 83.11平方メートル
2階 82.61平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県磐田市二之宮673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	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり(☒ 備付なし) ☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図(概略)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) 1 上記のBが本土地上に下記建物を所有し、占有している。 2 下記建物(所有者B)の本件土地(所有者A)に対する敷地利用権につき、AB間(親子関係)には、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。	
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	☒ 別紙「その他の事項」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:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(B) ☒ その他の者(A) 1 上記のA及びその家族が本建物1階部分を居宅として、上記のB及びその家族が本建物2階部分を居宅として使用し、各占有している。 2 上記A及びその家族が使用占有する本件建物1階部分(居宅)の利用関係については、上記のBとAとの間(親子関係)には、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。	
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	☒ 別紙「その他の事項」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 ☒ 土地建物位置関係図(概略)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)

その他の事項

- 1 本件土地建物の占有状況等について、本件調査に際し、本件建物所有者Bとの面談は出来なかった。
- 2 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 3 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 4 本件土地は、東側幅員約4.6mの舗装道路（東側道路は水路部分（暗渠）を含めて道路認定されている・市道二之宮67号線）に、南側幅員約2.6mの舗装市道（市道二之宮74号線）に各接面している。
- 5 本件建物は、経年相応の劣化した建物である。同建物2階リビング ダイニング キッチンの壁クロスの一部に落書き跡が見受けられた。

以 上

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (本件土地所有者)	1 本件土地の所有者です。本件建物所有者は、私の娘Bです。本件建物1階部分には私達夫婦が住んでおり、2階部分には娘夫婦と孫が住んでいます。本件建物は二世帯住宅です。 2 本件建物の本件土地に対する敷地利用につき、建物所有者Bと土地所有者Aは親子なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。無償です。 3 本件建物の屋根にはソーラーパネルが、敷地にはエネファームが設置された住宅です。ソーラーパネル等の購入代金は住宅ローンに含まれています。 4 本件建物は経年相応の劣化した建物ですが、雨漏り等の不具合箇所はありません。 5 本件土地上には、祠、井戸ポンプ、簡易物置が存在します。 (令和7年7月8日 聴取)
■ C (Aの妻)	上記Aの陳述内容と同旨 (令和7年7月8日 聴取)

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月27日(金)	当庁	磐田市役所税務課に対し、間取図交付請求(郵券220円)
令和7年6月30日(月) 1 14:00-14:10 2 14:25-14:35	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (磐田出張所)	1 物件確認、写真撮影 2 隣接地の登記事項証明書交付申請
令和7年7月1日(火)	当庁	A・Bに対し、現況調査期日通知書を送付(郵券220円)
令和7年7月8日(火) 1 11:45-11:55 2 13:00-14:00 3 14:20-14:30	1 静岡地方法務局 (磐田出張所) 2 物件所在地 3 磐田市役所	1 地積測量図写し交付申請 2 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、A・Cから占有状況等につき聴取 3 接面道路につき調査

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

【A3版をA4版に縮小】



地番区域見出
二之宮

請求部	所在	磐田市二之宮字寺前				地番	673番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年2月			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。

(静岡地方法務局磐田出張所管轄)

令和7年5月13日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M08629

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成29年11月7日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(静岡地方司法務局静岡出張所受領)
令和7年5月13日 東京司法務局台東出張所

登記官

(7 枚目)

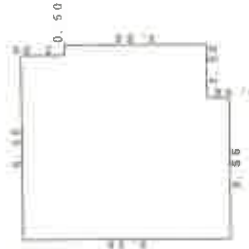
【A3版をA4版に縮小】

名 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号 673番

建物の所在 磐田市二之宮字寺前673番地

1 階

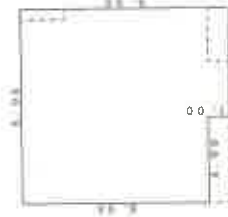


求 積 表

0.50 × 6.56 = 3.2800
2.00 × 8.56 = 17.1200
6.56 × 9.56 = 62.7136

合 計 83.1136
床 面 積 83.11 m²

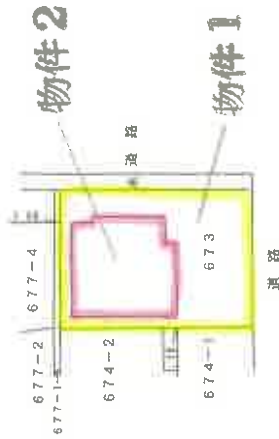
2 階



求 積 表

5.06 × 9.56 = 48.3736
4.00 × 8.56 = 34.2400

合 計 82.6136
床 面 積 82.61 m²



(単位 m)

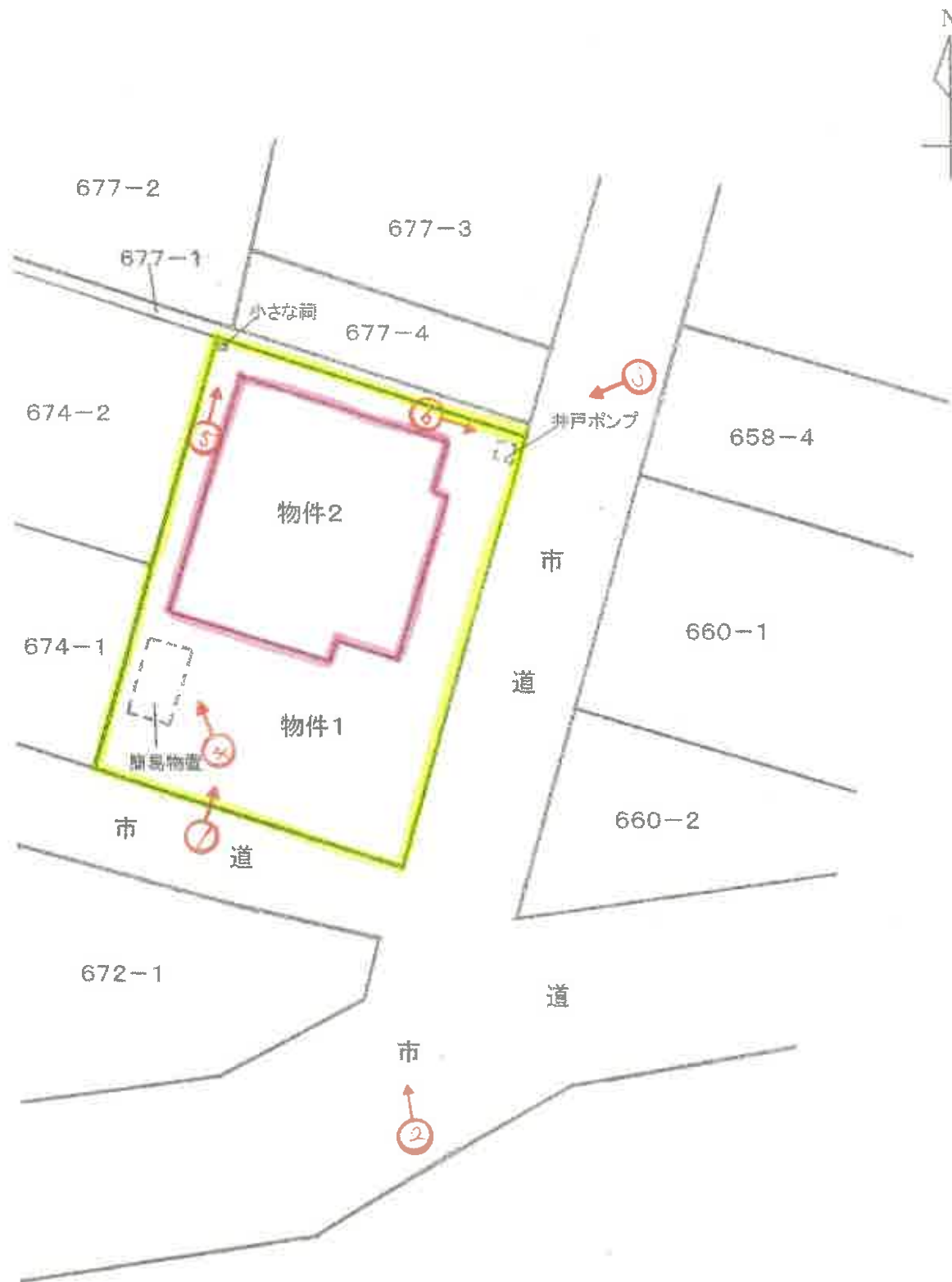
作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略）



写真撮影の位置及び方向を示す

間取図



物件 2



1 階



2 階



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2 ソーラーパネル



写真3



写真4 簡易物置



写真5 小さな祠



写真6 井戸ポンプ



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



写真 1 5



写真 1 6



写真17



写真18



写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真25 本件建物2階リビング ダイニング キッチンの壁クロスの落書き跡



令和 7 年 (ケ) 第 26 号
令和 7 年 7 月 8 日現地調査
令和 7 年 7 月 25 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

長島 和芳

物 件 目 録

1 所 在 磐田市二之宮字寺前
地 番 6 7 3 番
地 目 宅地
地 積 2 2 3 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市二之宮字寺前 6 7 3 番地
家屋 番号 6 7 3 番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 1 1 平方メートル
2 階 8 2 . 6 1 平方メートル

所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 21,010,000円	
物件1（土地）	金 5,980,000円
物件2（建物）	金 15,030,000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		
※物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ※物件1の土地の所有者Aと物件2の建物の所有者Bは親子（Aが親）である。また、物件1の土地利用にあたって両者の間に金銭の授受等の取り決めはない。		

※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「磐田」駅の南東方直線距離にて約480mに存する。	
付 近 の 状 況	磐田市の南部に存する。中規模一般住宅が多い中にアパート、空地等も見られる住宅地域。	
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 ぺ い 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 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	223.00m ² 長方形 間口約17.5m、奥行約12.5m 概ね平坦 路面と等高～約0.8m高く接面する角地 駐車場部分は路面と等高、建物敷地部分は路面より約0.8m高い。
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4.6mの舗装市道（建築基準法上の道路） 南側で幅員約2.6mの舗装市道（建築基準法上の道路） に接面する。	
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	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 あり 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施設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	※土地所有者A（親）と建物所有者B（子）は親子関係にあり、物件1の土地利用にあたって両者の間に金銭の授受等の取り決めはないため、建物所有者Bの土地利用権原は使用借権と判断した。	

特 記 事 項	※南側市道は建築基準法42条2項道路であり、建物、門、塀等の建築を行う場合には、道路の中心線から2mの位置まで後退（セットバック）を要する。 ※本土地内の北西端には小さな祠が存する。 ※本土地内の北東端には井戸ポンプが設置されている。土地所有者Aによれば、水道水のほか一部井戸水を使用しているとのことである。 ※本土地の南方25m付近に新幹線の線路がある。
---------	--

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29年10月26日 経 過 年 数：約8年 経済的残存耐用年数：17年程度
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：瓦葺 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：特になし
床面積（現況） 現 況 用 途 等	ほぼ登記どおりとみられる。 現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや上等
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	土地所有者A及びその家族が1階部分を居宅として、建物所有者B及びその家族が2階部分を居宅として、それぞれ使用し、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	※本建物は玄関等が2箇所ある二世帯向住宅である。 ※本建物の屋根にはソーラーパネルが設置されている。 ※2階のLDKの壁クロスの一部に落書きが見られた。 ※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向き物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格に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	50,400	1.01	223.00	0.90	10,220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 磐田ー2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $57,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/105 \times 100/109 \rightleftharpoons 50,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：道路方位（+）

◇地域格差：地価公示地は接近条件、環境条件がやや優る（+）

イ 個別格差：道路方位（+）、角地（+）、南側セットバックを要する（-）

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	247,000	165.72	0.54	22,100,000

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8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 = $17\text{年} \div (8\text{年} + 17\text{年}) \times (1 - 0.20) \rightleftharpoons 0.54$

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	10,220,000	0.10	使用借権	1,020,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	10,220,000	－ 1,020,000		—	0.65	5,980,000
2	22,100,000	＋ 1,020,000	—	—	0.65	15,030,000
一 括 価 格 (合 計)						21,010,000

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

地価公示地 磐田ー2

所 在：磐田市二之宮字中小路1419番1

価 格：57,400円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：191㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：南側4m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：一般住宅の中に工場等が混在する既成住宅地域

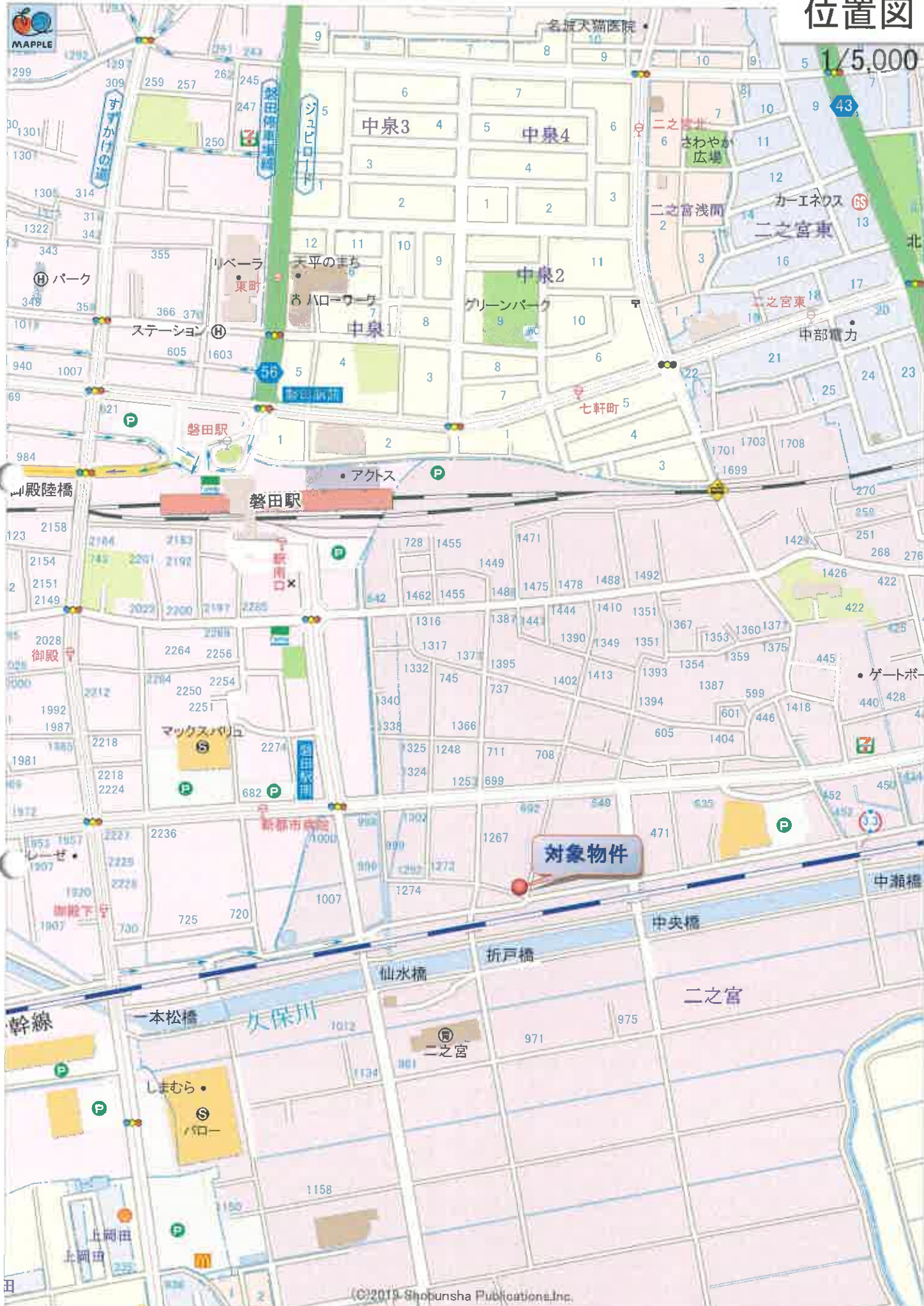
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

位置図

1/5,000



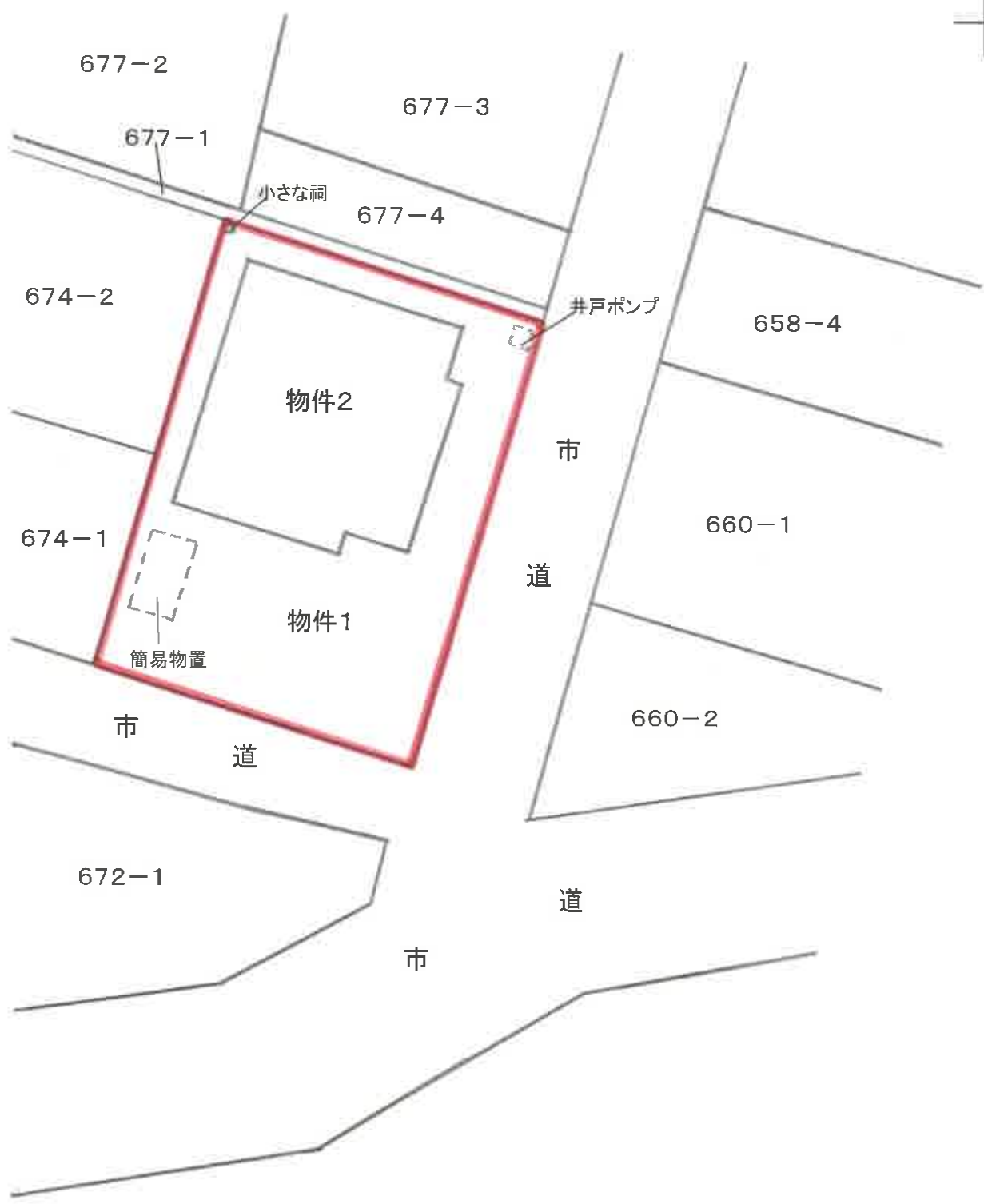
1 : 5,000 相当

昭文社スーパーマップルデジタル地図により作成

地図上の1センチは 約 50 メートル
印刷中心は 東経 137度51分15秒 北緯 34度42分31秒



建物配置図



間取図



物件 2

