

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月 8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 8年 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月10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 8年 1月22日 午後 1時00分から 令和 8年 1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。
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12月 8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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	18,160,000 14,528,000	一括	3,632,000	160,629	41,811
1	3,370,000				
2	4,060,000				
3	10,730,000				

物 件 目 録

1 所 在 袋井市久能字道ケ谷

地 番 2 8 5 1 番 2 8

地 目 宅地

地 積 1 4 9 . 1 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 袋井市久能字道ケ谷

地 番 2 8 5 1 番 2 9

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 袋井市久能字道ケ谷 2 8 5 1 番地 2 9、2 8 5 1 番地
2 8

家屋 番号 2 8 5 1 番 2 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 1 5 平方メートル

2 階 5 2 . 9 9 平方メートル

共有者 C 持分 1 0 0 分の 2 2

共有者 D 持分 1 0 0 分の 7 8

物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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1～3】

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3】

本件共有者C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 袋井市久能字道ケ谷
地 番 2 8 5 1 番 2 8
地 目 宅地
地 積 1 4 9 . 1 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 袋井市久能字道ケ谷
地 番 2 8 5 1 番 2 9
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 袋井市久能字道ケ谷 2 8 5 1 番地 2 9、2 8 5 1 番地
2 8

家屋 番号 2 8 5 1 番 2 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

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

共有者 C 持分 1 0 0 分の 2 2
共有者 D 持分 1 0 0 分の 7 8

令和7年(ケ)第 9号
令和7年 3月17日受理
令和7年 4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 袋井市久能字道ケ谷
地 番 2 8 5 1 番 2 8
地 目 宅地
地 積 1 4 9 . 1 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 袋井市久能字道ケ谷
地 番 2 8 5 1 番 2 9
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 袋井市久能字道ケ谷 2 8 5 1 番地 2 9、2 8 5 1 番地
2 8

家屋 番号 2 8 5 1 番 2 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

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

共有者 C 持分 1 0 0 分の 2 2
共有者 D 持分 1 0 0 分の 7 8

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	袋井市久能2851番地の29	
土地	物件1～2	
現況地目	☒ 宅地（物件1～2） ☐ 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	☒ 物件2土地所有（共有）者（C） ☒ その他の者（D） 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。なお、土地所有（共有）者（A、B）と下記建物所有（共有）者（C、D）は、親族・元親族であり、両者の間には、本件土地の使用について、賃貸借契約も金銭的な授受もないことから、Cの物件1土地に対する占有権原及びDの本件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3	
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 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（C） ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居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	「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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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1～2土地は、その南側を市道平宇北町線（地番2829-8 地目公衆用道路 所有者袋井市 幅員約6.7m）に接道している。
- 2 物件1土地は、その西側を市道北町5号線（地番2852-2他 地目公衆用道路他 所有者袋井市 幅員約5m）に接道している。
- 3 物件1土地内南西側には、電柱が存在する。
- 4 物件1土地内には、中央付近にて段差があり、擁壁が設置されている。物件1土地内西側は、駐車場として使用されている。
- 5 物件3建物の北西側には、祠（地神）が存在する。

(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(要旨)等
■ A (物件1土地所有者、物件2土地所有(共有)者)	1 私とBは夫婦です。Cは私の長女です。DはCの元夫です。 2 本物件は、Cが私達家族とともに住居として使用しています。 3 Dは本物件に居住したことがないので、Dが所有する動産類はありません。 4 物件1土地は私が所有しています。物件1土地を物件3建物の敷地として使用することについて、私と建物所有(共有)者C、Dとの間には、賃貸借契約も金銭的な授受也没有ありません。 5 物件2土地は私、B、Cが所有(共有)しています。物件2土地を物件3建物の敷地として使用することについて、私達土地所有(共有)者とDとの間には、賃貸借契約も金銭的な授受也没有ありません。 6 物件1土地内西側は、私達家族が駐車場として使用しています。たまに近隣者に無償で使用させることはあります。 7 物件1土地内南西側には、中部電力株式会社の電柱があります。同社から地代を受領しています。 8 本物件について、特に不具合はありません。 9 物件3建物内にて、建築当初から犬1匹を飼育しています。犬による内壁破損等はありません。 10 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はありません。 11 近隣には、敷地内にゴミを投げ込んだり、大声で叫んで徘徊等する住人がいますが、我が家も被害にあったことがあります。

(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 3 月 1 7 日 (月) : - :	当庁執行官室	袋井市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7 年 3 月 1 7 日 (月) 1 6 : 2 0 - 1 6 : 3 0	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (2 8 5 1 - 2 4 他 8 筆) 登記簿謄本申請・ 受領 地積測量図 (物件 1 ~ 2) 申請 (不存在の旨回答あり)
7 年 3 月 1 8 日 (火) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 1 0	物件所在地	物件特定・写真撮影 (外観)
7 年 3 月 1 8 日 (火) 1 2 : 0 0 - 1 2 : 1 0	袋井市役所 維持管理課	接道関係調査
7 年 4 月 1 日 (火) 1 4 : 3 0 - 1 5 : 2 0	物件所在地	所有 (共有) 者 A、B、C 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



請 求 部 分	所 在 袋井市久能字道ケ谷					地 番 2851番28				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成8年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成12年3月8日		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。
(静岡地方税务局袋井支局管轄)
令和7年1月23日
大阪法務局

(6 枚目)

これは図面に記載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支部書記官)
 令和7年1月23日 大阪法務局

(7 枚目)

登記官

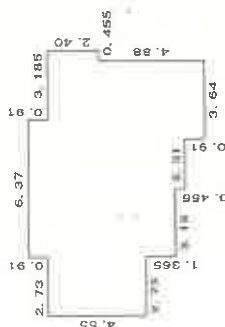
A 3 版を A 4 版に縮小

建物図面

家屋番号	2851番29
建物の所在	袋井市久能字道が谷2851番地29、2851番地28

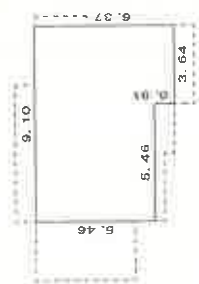
各階平面図

1 階



2 階

2 階



3 階



物体(1)

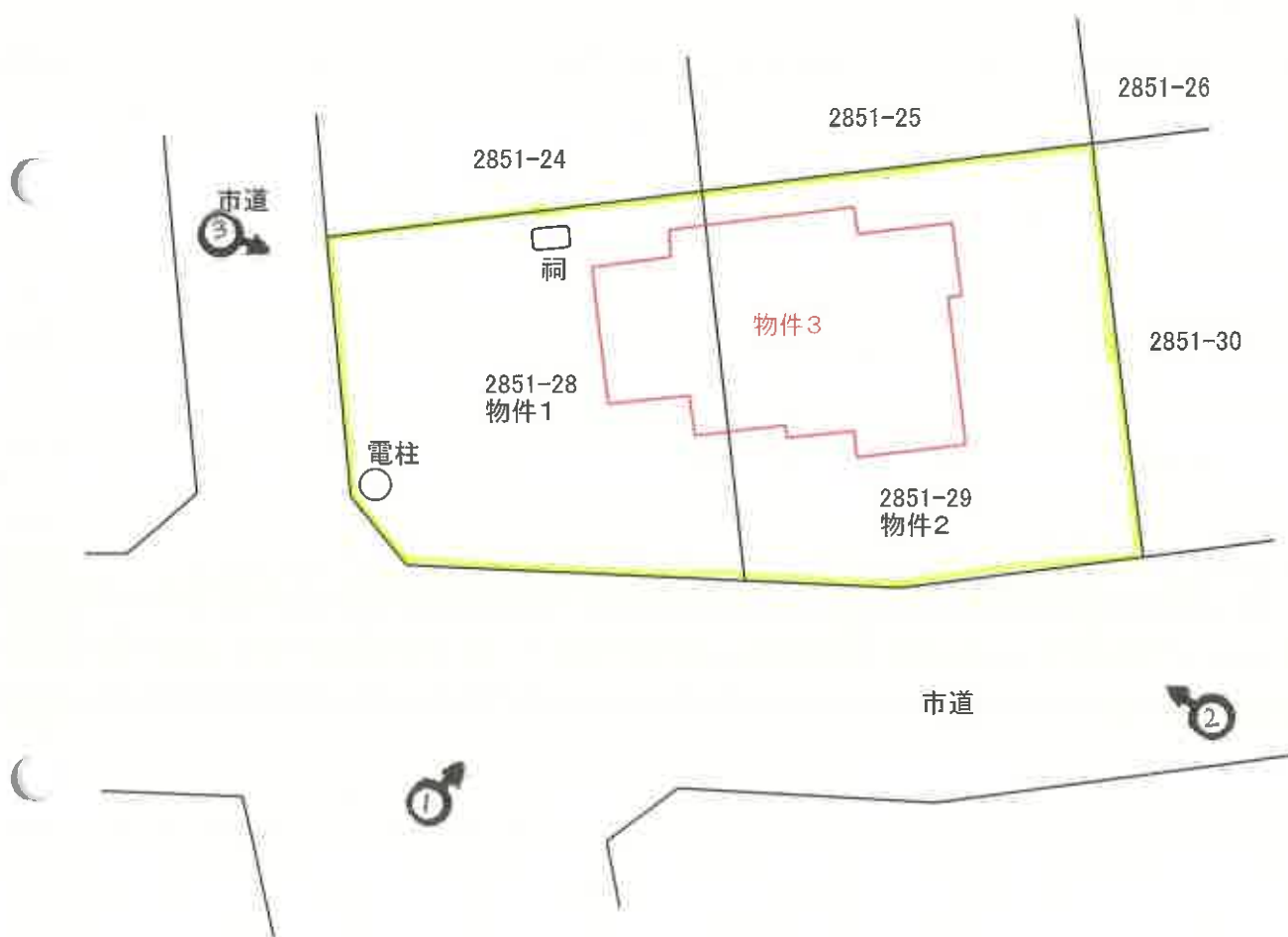
物体(2)



(単位 m)

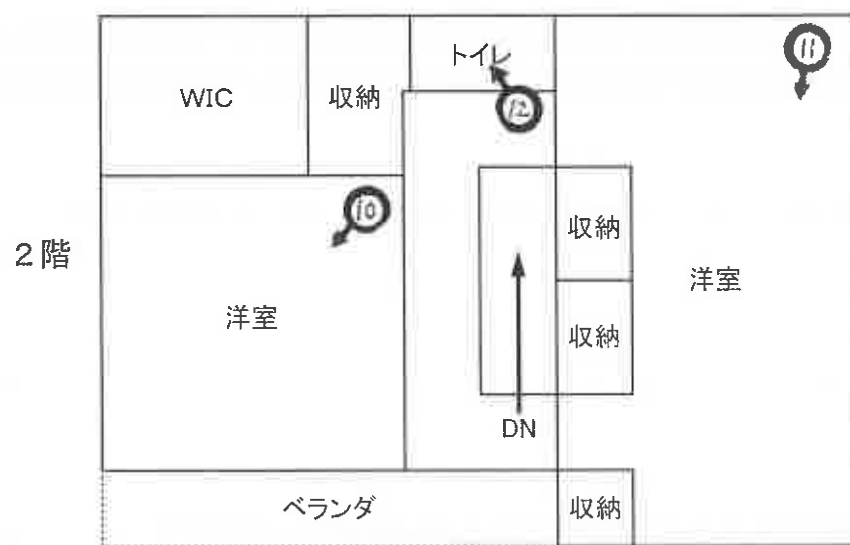
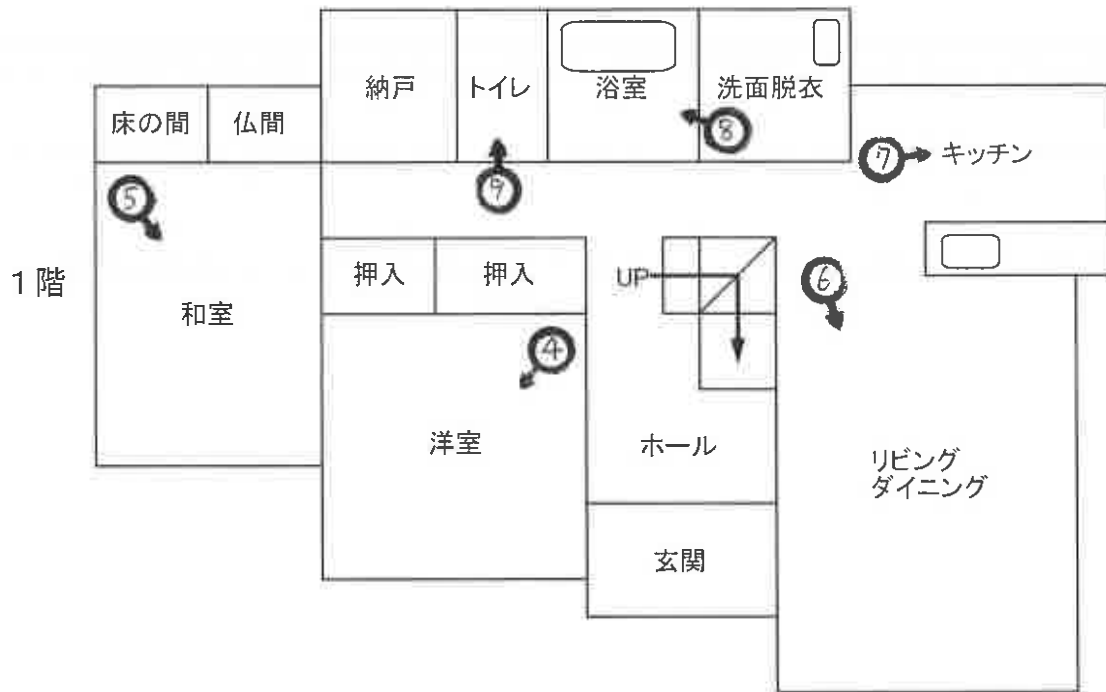
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

建物配置図



♂写真撮影方向

間 取 図



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(13 枚目)

(9)



(10)



(14 枚目)

(1 1)



(1 2)



令和 7年（ケ）第 9号

令和 7年 4月 1日 現地調査

令和 7年 5月 16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

市川 高史

物 件 目 録

1 所 在 袋井市久能字道ケ谷
地 番 2 8 5 1 番 2 8
地 目 宅地
地 積 1 4 9 . 1 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 袋井市久能字道ケ谷
地 番 2 8 5 1 番 2 9
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 袋井市久能字道ケ谷 2 8 5 1 番地 2 9、2 8 5 1 番地
2 8

家屋 番号 2 8 5 1 番 2 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

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

共有者 C 持分 1 0 0 分の 2 2

共有者 D 持分 1 0 0 分の 7 8

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 18,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,370,000 円
物件2 (土地)	金 4,060,000 円
物件3 (建物)	金 10,730,000 円

- ① 一括価額は、物件1, 2, 3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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1, 2の土地の内訳価格は物件3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3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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1, 2の土地上に、物件3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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「袋井」駅北方約4.0km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	袋井市久能地内の住宅地域。周辺は整然とした画地配置であり、一般住宅を中心とした利用にある。	
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	非線引きの都市計画区域内 用途の指定なし 60% 200% 無 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	328.98㎡ ほぼ長方形 概ね平坦地 前面市道より0m～1.0mほど高い、角地 敷地内に最大で1.0m程度の高低差がある。
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約6.7m舗装市道（建築基準法上の道路） 西側幅員約5.0m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3の建物の敷地 目的外建物の有無…なし そ の 他…特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし（集中プロパンを利用） 下 水 道 なし （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、役所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	・ 物件1の土地には電柱と祠がある。（建物配置図参照） ・ 近隣に、大声で叫んで徘徊したり、敷地内にゴミを投げ込む住人がいるとのこと。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：令和1年6月12日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約24年		
仕様	構造	屋根	外壁 内壁 天井 床 設備 その他
	木造2階建	スレート葺	サイディング等 クロス等 クロス、合板等 フローリング、畳等 電気、給排水、衛生 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…後添建物間取図参照		
品等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者Cが家族とともに住居として占有している。 ※「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	・屋内で犬を1匹飼っているとのこと。		

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、対象物件は居宅であり、十分な収益を見込むことが困難であるため、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, 2 (土地)

物件1, 2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	45,200	0.95	149.10	0.90	5,760,000
2	45,200	0.95	179.88	0.90	6,950,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査地 袋井(県)－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$48,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/107 \div 45,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：規模大(－)等を考慮した。

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3（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
3	160,000	132.14	0.72	15,220,000

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6年、経済的残存耐用年数24年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率＝24年 ÷（6年＋24年）×（1－0.10）≒0.72

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	5,760,000	0.10	使用借権	580,000
2	6,950,000	0.10	使用借権	700,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権について、物件1、物件2のいずれも使用貸権であると判定し、その割合を上記のとおり査定した。

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	5,760,000	—	580,000	—	1.00	0.65	3,370,000
2	6,950,000	—	700,000	—	1.00	0.65	4,060,000
3	15,220,000	+	1,280,000	—	1.00	0.65	10,730,000
一括価額 (合計)							18,160,000

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 地価調査価格 袋井（県）－4

所 在：袋井市下山梨1丁目10番18

価 格：48,400円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：非線引きの都市計画区域

第2種低層住居専用地域

（建ぺい率60%、容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

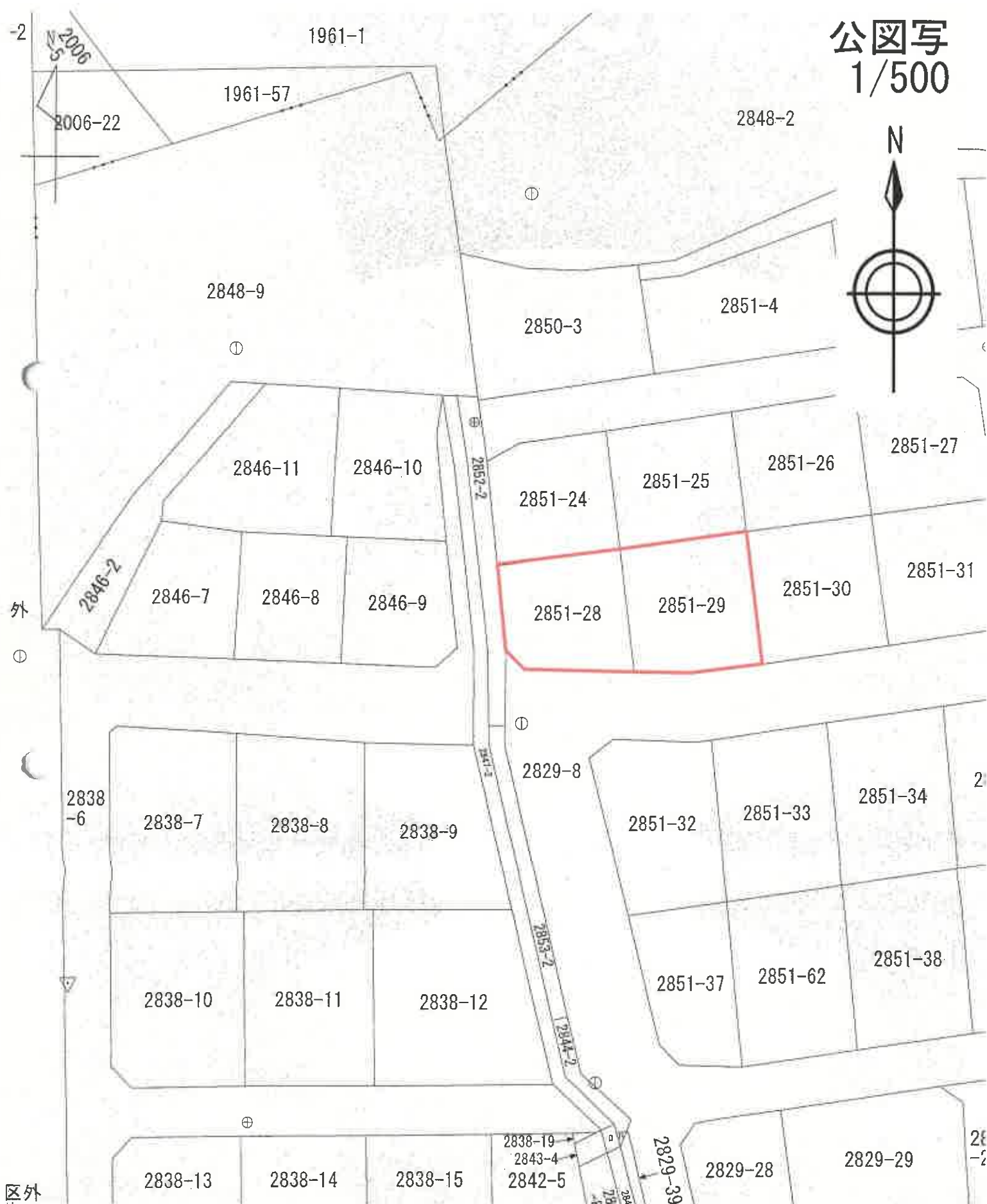
2 公図写

3 建物配置図

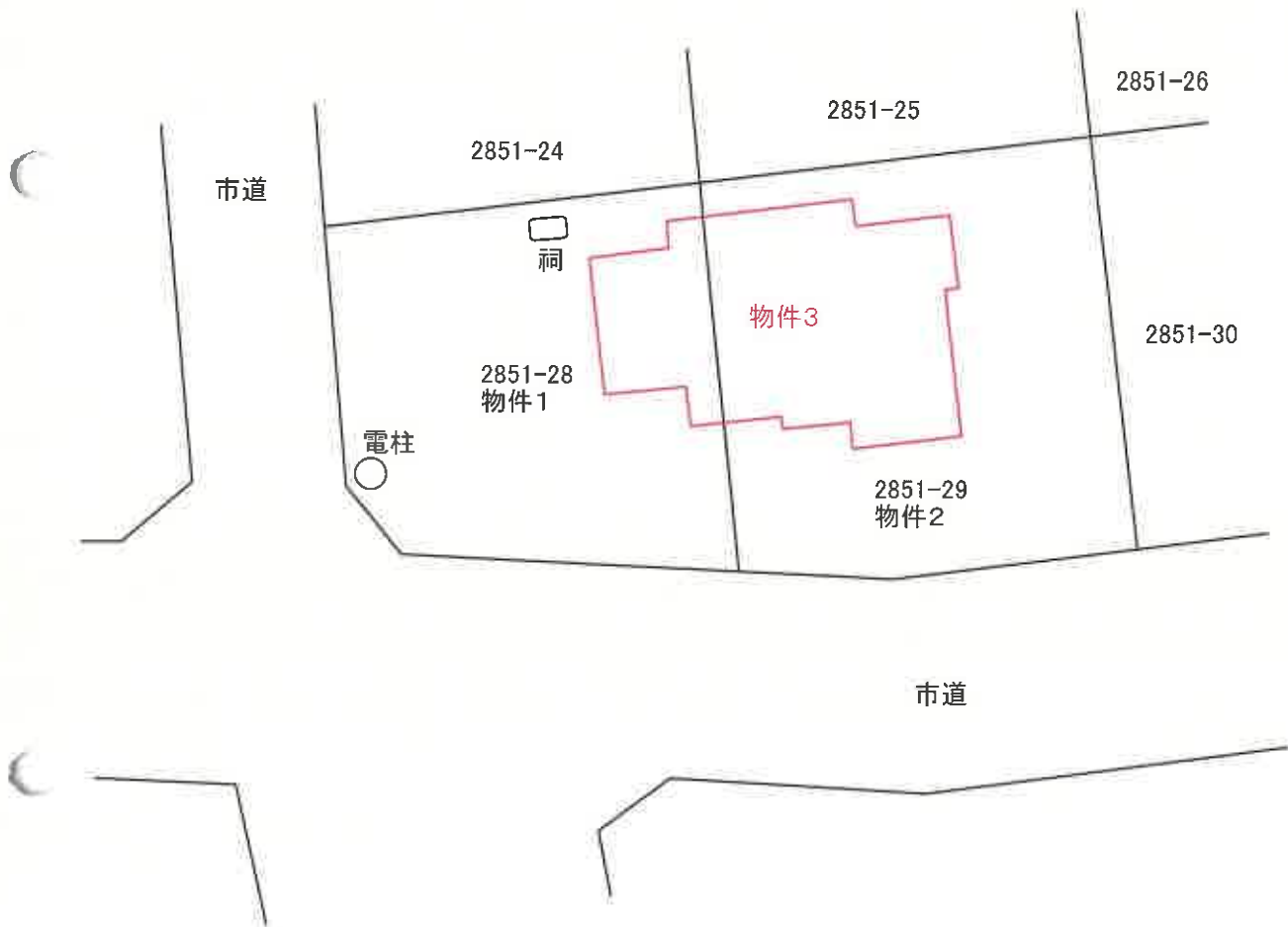
4 間取図

以 上



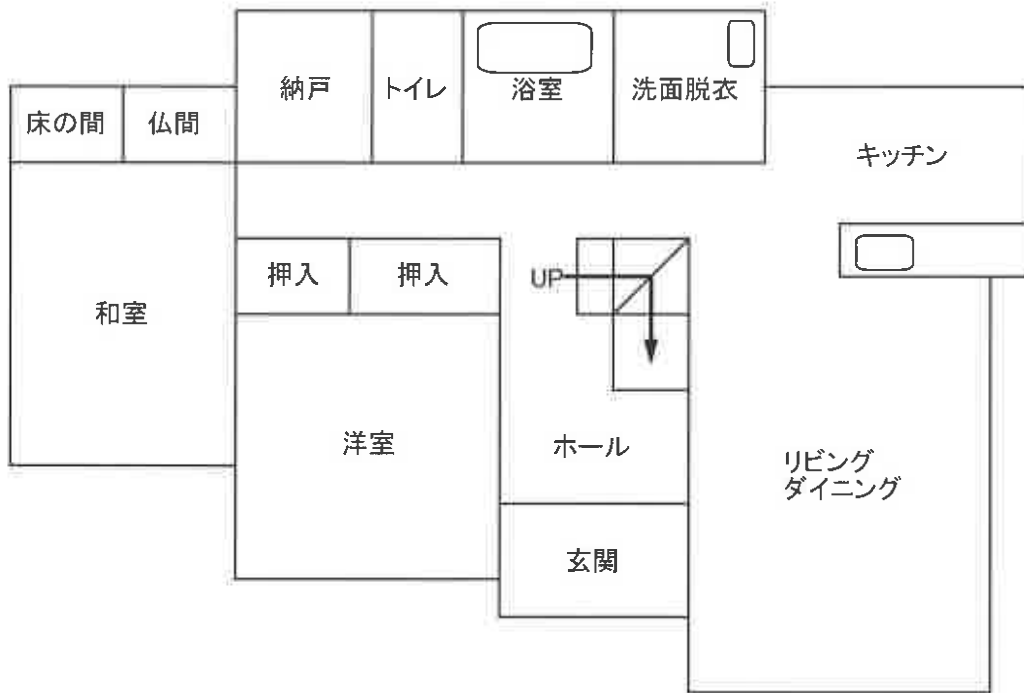


建物配置図



間 取 図

1 階



2 階

