

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 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 8 年 3 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 18 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 4 月 8 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 3 月 19 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 3 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 8 年 2 月 2 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,820,000 5,456,000	一括	1,364,000	78,064	20,098
1	3,640,000				
2	90,000				
3	3,090,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 磐田市二之宮字仙水
 地 番 1 1 7 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 0 1 . 5 0 平方メートル

- 2 所 在 磐田市二之宮字仙水
 地 番 1 1 7 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 . 5 1 平方メートル

- 3 所 在 磐田市二之宮字仙水 1 1 7 9 番地 1
 家屋 番号 1 1 7 9 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 2 階 5 9 . 6 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 15 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 1～3】

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

【物件番号 1】

地役権 (設定登記 明治 33 年 7 月 13 日受付第 3456 号)

原因 明治 33 年 5 月 15 日付地役権設定契約証書

目的 用水使用

要役地に対する田地地盤を既設量水標 0・92m を以って最高標準となし将来之れより高めざる事及現在右以上の地盤にある者は現在を標準となす

要役地 磐田市二之宮 1645 番外 1151 筆

【物件番号 2】

地役権 (設定登記 明治 33 年 7 月 13 日受付第 3456 号)

原因 明治 33 年 5 月 15 日付地役権設定契約証書

目的 用水使用

要役地に対する田地地盤を既設量水標 0・92m を以って最高標準となし将来之れより高めざる事及現在右以上の地盤にある者は現在を標準となす

要役地 磐田市二之宮 1645 番外 1151 筆

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

B が占有している。B の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 磐田市二之宮字仙水 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市二之宮字仙水 |
| | 地 番 | 1 1 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 5 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 磐田市二之宮字仙水 1 1 7 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル |





令和 7 (ケ) 第 4 6 号

令和 7 年 1 0 月 2 日 受理

令和 7 年 1 1 月 6 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 磐田市二之宮字仙水
 地 番 1 1 7 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 0 1 . 5 0 平方メートル
- 2 所 在 磐田市二之宮字仙水
 地 番 1 1 7 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 . 5 1 平方メートル
- 3 所 在 磐田市二之宮字仙水 1 1 7 9 番地 1
 家屋 番号 1 1 7 9 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
 2 階 5 9 . 6 2 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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	☒ 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 ☐ その他の者 1 上記の者が物件 1 の土地に下記建物を所有し、占有している。 2 上記の者が物件 2 の土地を宅地として所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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 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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B) 上記の B が本建物を居宅として使用し、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	☒ 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(本件土地所有者) ■B(Aの実娘))の各陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		■不明(別紙「関係人の陳述等」参照)	
最初の 契約等	契約日	■不明(別紙「関係人の陳述等」参照)	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 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。
- 2 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。
- 3 本件土地は、南側幅員約6.6mの舗装市道（市道上岡田2号線）に接面している。
- 4 物件1、2の各土地は一面地をなしており、物件1の土地上に物件3の建物の敷地として一体利用されている。
- 5 本件建物は、経年相応の劣化した建物である。本件建物内の不具合箇所については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおりである。
- 6 本件建物2階部分には、蔵（大収納空間）が2箇所存在する（同部分：床面積不算入・別紙写真参照）。
- 7 物件1、2の各土地には、以下のとおり、地役権が設定されている。

【物件1：順位番号1】

原因：明治33年5月15日付地役権設定契約証書

目的：用水使用

要役地：磐田市二之宮1645番外1151筆

土地改良法による換地処分により1154番1の土地の登記用紙から移記

【物件2：順位番号1】

原因：明治33年5月15日付地役権設定契約証書

目的：用水使用

要役地：磐田市二之宮1645番外1151筆

土地改良法による換地処分により823番の土地の登記用紙から移記

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
■ B (Aの実娘)	本件土地建物の所有者はA (実父) です。Aは現在本件建物には住んでいません。本件建物には、私と子供が住んでいます。 (令和7年10月15日 電話聴取) 1 本件建物内で犬1匹、猫1匹を飼育しています。 2 物件1の土地には、簡易物置が存在します。 3 本件建物は、経年相応の劣化した建物です。不具合箇所として、本件建物1階洗面室の扉に落書きが、同2階東側洋室の内壁部分に落書きが、同2階東側洋室の扉に損傷(穴)箇所があります。 4 本件建物2階部分には、収納空間が2箇所存在します。 5 本件建物は、ソーラーパネルが設置されたオール電化住宅です。ソーラーパネル等の購入費等の支払いについて、私にはわかりません。 (令和7年10月23日 聴取)
■ A (所有者)	1 本件土地建物の所有者です。私は現在本件建物には住んでいませんが、私の実娘Bとその子が住んでいます。 2 本件建物には、後付けのソーラーパネル及びエコキュートが設置されたオール電化の住宅です。ソーラーパネル等の購入費用は、住宅ローンに含まれています。 (令和7年10月27日 電話聴取) 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
(4枚目)

(調査経過用)

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10月2日(木)	当庁	磐田市役所市民税課に対し、間取図交付請求(郵券220円)
令和7年10月7日(火) 1 12:00-12:15 2 12:45-12:55	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10月8日(水)	当庁	A(所有者)に対し、現況調査期日通知書送付(郵券220円)
令和7年10月15日(水) 12:50-13:00	当庁	Bから現況調査期日変更依頼、占有状況等につき電話聴取
令和7年10月23日(木) 1 11:30-11:40 2 13:30-14:15	1 磐田市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 評価人同行、立入調査、占有調査、写真撮影、Bから占有状況等につき聴取
令和7年10月27日(月) 16:25-16:30	当庁	A(所有者)から占有状況等につき電話聴取
(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。		

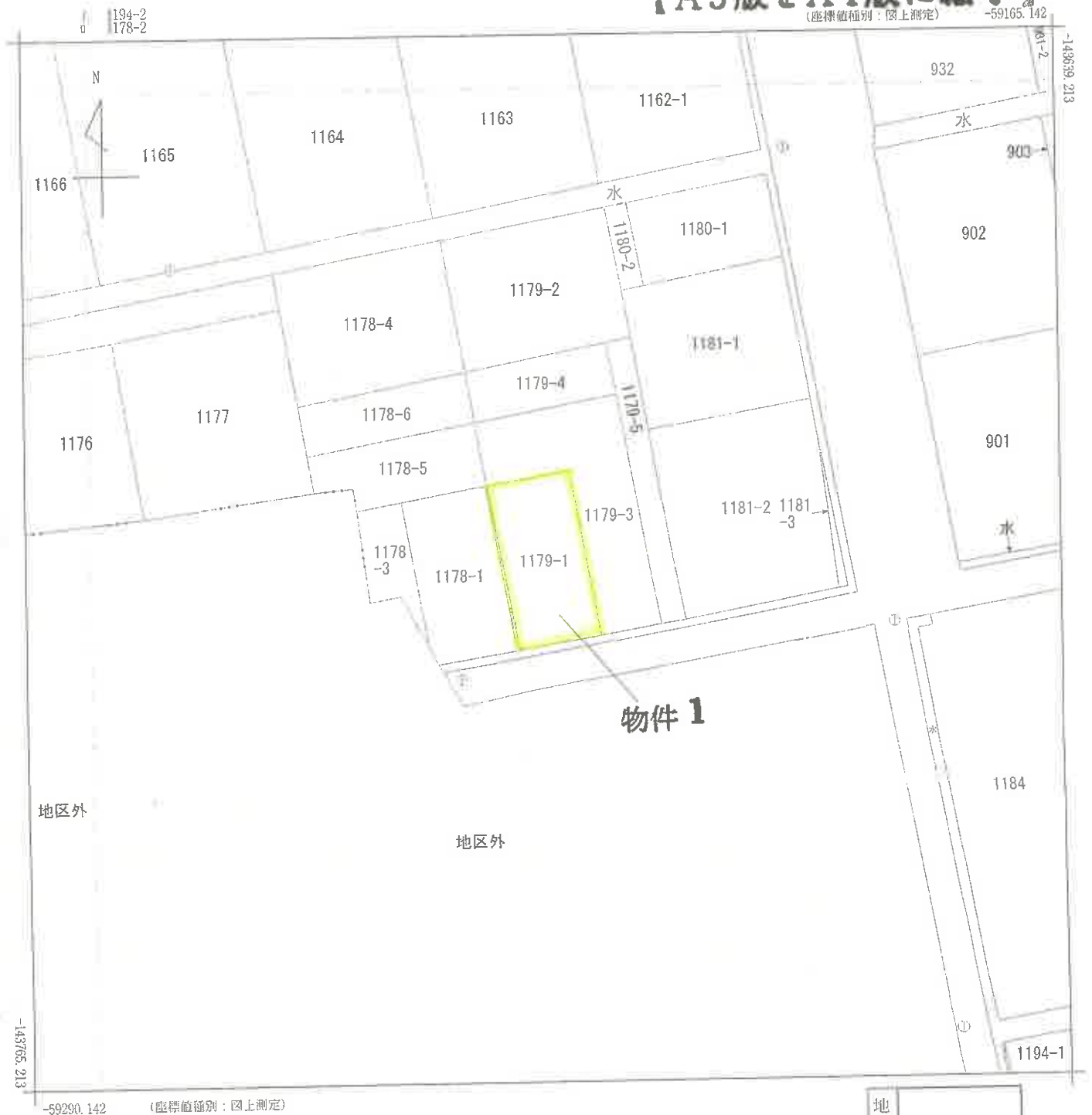
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

【A3版をA4版に縮小】

(座標値種別：図上測定)

-59165.142



請求部	所在	磐田市二之宮字仙水				地番	1179番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅶ	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8月21日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

(6 枚目)

地 積 測 量 図

(1/3)

地 番	1179-1 1179-2
土地の所在	磐田市二之宮字仙水

(全 図)



物件 1

境界線略号: S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ, RM...金属測 (単位m)

申 請 人	縮 尺
	1/500

作 製 者 土地家屋調査士
(平成 1.8 年 8 月 3.0 日作製)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日: 平成18年04月12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。
(静岡県地方支務局磐田出張所管轄)
令和 7 年 8 月 21 日 東京法務局中野出張所

登記簿

登記年月日：平成18年9月12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。
(静岡地方裁判所静岡支部管轄)
令和7年8月21日 東京法務局中野出張所

登記簿

(8 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

地積測量図

(2/3)

地番	1179-1 1179-2
土地の所在	磐田市二之宮字仙水

103808



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

筆界線略号 S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...金属杭 M...測ミ、RM...金属標 (単位m)

製作者	土地家屋調査士 (平成18年8月30日作製)
申請人	
縮尺	1/250

請求番号 11-2 (2/3)

登記年月日：平成18年9月12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。
（静岡地方支務局 磐田出張所管轄）
令和7年8月21日 東京法務局中野出張所
登記官

地 横 測 量 図

103809

地 番
1179-1
1179-2

土地の所在
磐田市二之宮字仙水

座 標 求 積 表 (任意座標)

地 番	③ 1179-1	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n	延 積
測 点					
K4		506.446	515.720	-10175.155600	10.02
K16		506.712	525.744	10650.521952	20.00
K21		526.704	525.197	10362.136810	10.12
K18		526.442	515.080	-10434.490640	20.00
		合 計		403.012522	
		面 積		201.5062610	
		地 積		201	

地 番	④ 1179-2	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n	延 積
測 点					
K16		506.712	525.744	-10378.166560	10.47
X14		506.954	535.214	12681.461100	23.41
X15		530.352	535.430	21434.333760	16.64
X17		545.996	534.896	14249.057905	10.00
X20		557.001	534.615	4983.146415	20.50
K9		556.317	514.124	-15711.115316	29.89
K18		526.442	515.080	-13253.064040	10.12
K21		526.704	525.197	-10362.136810	20.00
		合 計		1543.505454	
		面 積		821.7532270	
		地 積		821	

登記基準点表

測 点 名	X 座 標	Y 座 標
登記基準点1	IN1 501.049	534.054
登記基準点2	IN2 499.518	495.581
登記基準点1から登記基準点2の距離		37.50
境界点		
K4	342-33-09	20.31
K16	348-31-01	30.01
K21	318-45-39	33.40
K18	305-46-42	32.98
X14	351-41-15	40.30
X15	323-49-46	49.94
X17	311-08-58	60.93
X20	305-43-27	58.64
K9	289-22-45	59.35

境界線略号 S…石杭 C…コンクリート杭 P…プラスチック杭 R…金属杭 M…割ミ R/M…金属標 (単位:m)

作 製 者
土地家屋調査士

(平成 18 年 8 月 30 日作製)

申 請 人

縮尺
1/

18.9.12

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成18年9月12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。）
（静岡地方法律事務所 堀田出張所管轄）
令和7年8月21日 東京法律事務所 堀田出張所

登記官

（10枚目）

地積測量図

(1/3)

地番	1178-1, 1178-2 1178-3, 1178-4
土地の所在	磐田市二之宮字仙水

103803

(全図)



物件2

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

境界線略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金網杭, M…測ミ, R.M…金網標 (単位m)

作製者 土地家屋調査士

(平成18年8月30日作製)

申請人

縮尺 1/500

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8月21日 東京法務局中野出張所

(11 枚目)

海珍品

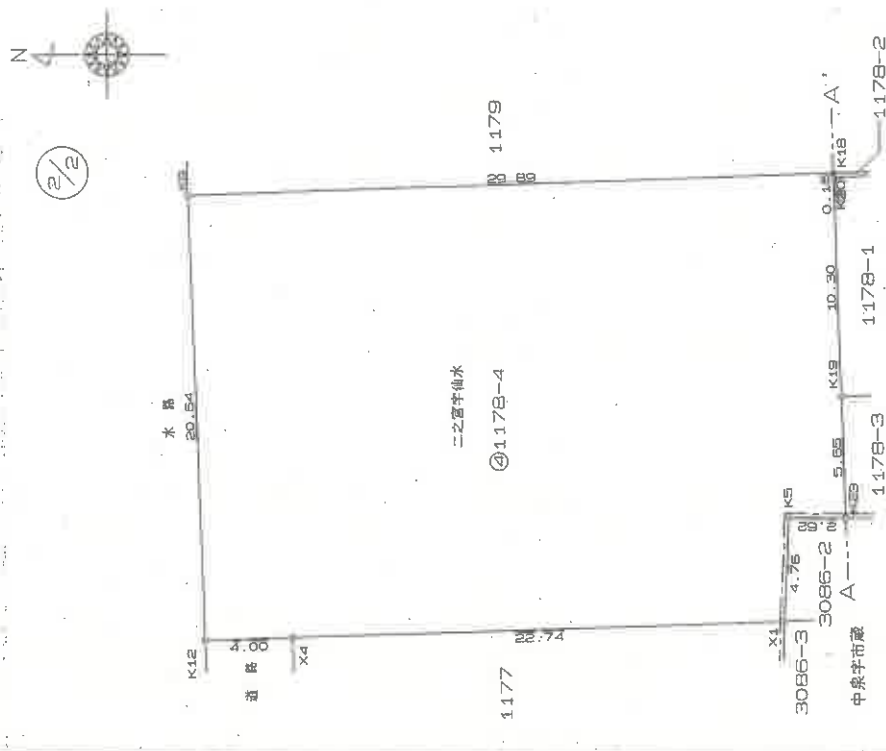
請求番号: 11-3

【A3版をA4版に縮小】

積測圖

103804

地番	1178-1, 1178-2 1178-3, 1178-4
土地の所在	磐田市三之宮字仙水



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

物件2

製作者 土地家屋調査士

(平成 18 年 8 月 30 日作製)

人請申

民權

境界線略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属杭, M…割ミ, RM…金属掘 (単位m)

登記年月日：平成18年9月12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。
(静岡地方方法務局静岡出張所管轄)
令和7年8月21日 東京法務局中野出張所

登記官

(12枚目)

103805

地積測量図 (3/3)

地番	1178-1, 1178-2 1178-3, 1178-4
土地の所在	磐田市二之宮字仙水

座標求積表

地番	④ 1178-4				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1}-X_{n-1})Y_n$	距離	
K23	526.025	498.947	-1234.893825	5.55	
K19	526.171	504.604	208.401482	10.30	
K20	526.438	514.901	139.538171	0.18	
K18	526.442	515.080	15390.075320	29.88	
K9	526.317	514.124	15005.737188	20.64	
K12	526.629	493.494	-2313.005378	4.00	
X4	526.893	493.603	-13194.501793	22.74	
X1	528.893	494.226	-11359.250384	4.76	
K5	528.646	498.984	-1433.581032	2.52	
倍面積			1208.478719		
地積			604.2393595		m ²

登記基準点表

測点名	X座標	Y座標
登記基準点1	IN1 501.049	534.054
登記基準点2	IN2 499.618	496.581
登記基準点1から登記基準点2の距離		37.50
境界点	A	距離
K2	327-23-27	11.53
K15	342-18-37	20.06
K20	306-31-23	32.47
K19	288-59-57	27.73
K24	315-28-07	12.40
K4	342-33-09	20.31
K18	306-48-42	32.58
K23	277-18-23	26.51
K6	280-24-07	15.46
K7	293-15-40	16.55
K9	289-22-45	59.35
K12	269-01-56	55.08
X4	268-54-37	52.09
X1	267-35-15	29.37
K5	276-55-05	29.12

座標求積表 (任意座標)

地番	① 1178-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	距離	
K2	506.202	506.055	-1117.369440	9.39	
K15	506.439	515.448	10430.505728	20.00	
K20	526.438	514.901	10160.025532	10.30	
K19	526.171	504.604	-8977.409764	17.53	
K24	508.647	505.084	-10085.022395	2.63	
		合 面 積	409.830560		
		面 積	204.9153300		
		地 積	204		m ²

地番	② 1178-2				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1}-X_{n-1})Y_n$	距 離	
K15	506.439	515.448	-10304.836416	0.27	
K4	506.448	515.720	10315.947160	20.00	
K18	526.442	515.080	10297.479380	0.18	
K20	526.438	514.901	-10299.564703	20.00	
倍面積		9.025401			
地積		4.5127005		m ²	
		4.51			

地番	③ 1178-3				
測点	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1})Y _n	距離	
K24	508.647	505.084	5608.957820	17.53	
K19	526.171	504.604	8769.008312	9.65	
K23	526.025	498.947	-5611.157962	11.40	
K6	514.923	498.791	-5466.280569	3.74	
K7	515.063	502.534	-3154.908452	6.90	
		倍面積	145.649149		
		面積	72.8245745	m ²	
		地積	72		

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測尺, R.M...金属杭 (単位m)

作製者 土地家屋調査士

(平成 18 年 8 月 30 日作製)

申請人

縮尺 1/

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成19年4月5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。
(静岡地方支務局蔵田出張所管轄)
令和7年8月21日 東京法務局中野出張所

登記官

(13 枚目)

418964

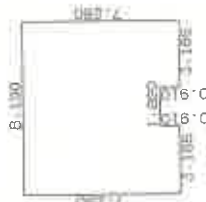
各階平面図

家屋番号 1179番1

建物の所在 磐田市二之宮字仙水1179番地1

建物図面図

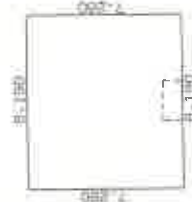
1 階



求積表

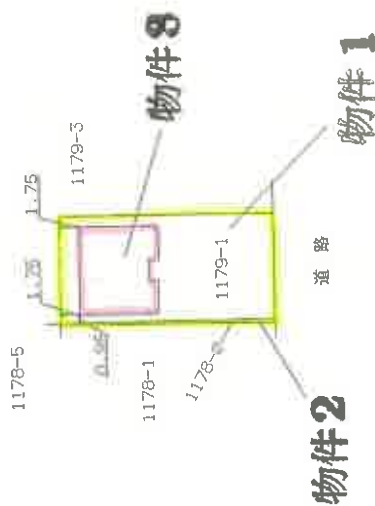
3.185 × 7.260	=	23.186800
3.185 × 0.910	=	2.898350
5.005 × 6.370	=	31.861850
合計		57.957000
床面積		57.96 m ²

2 階



求積表

8.190 × 7.260	=	59.623200
合計		59.62 m ²
床面積		59.62 m ²



(単位 m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

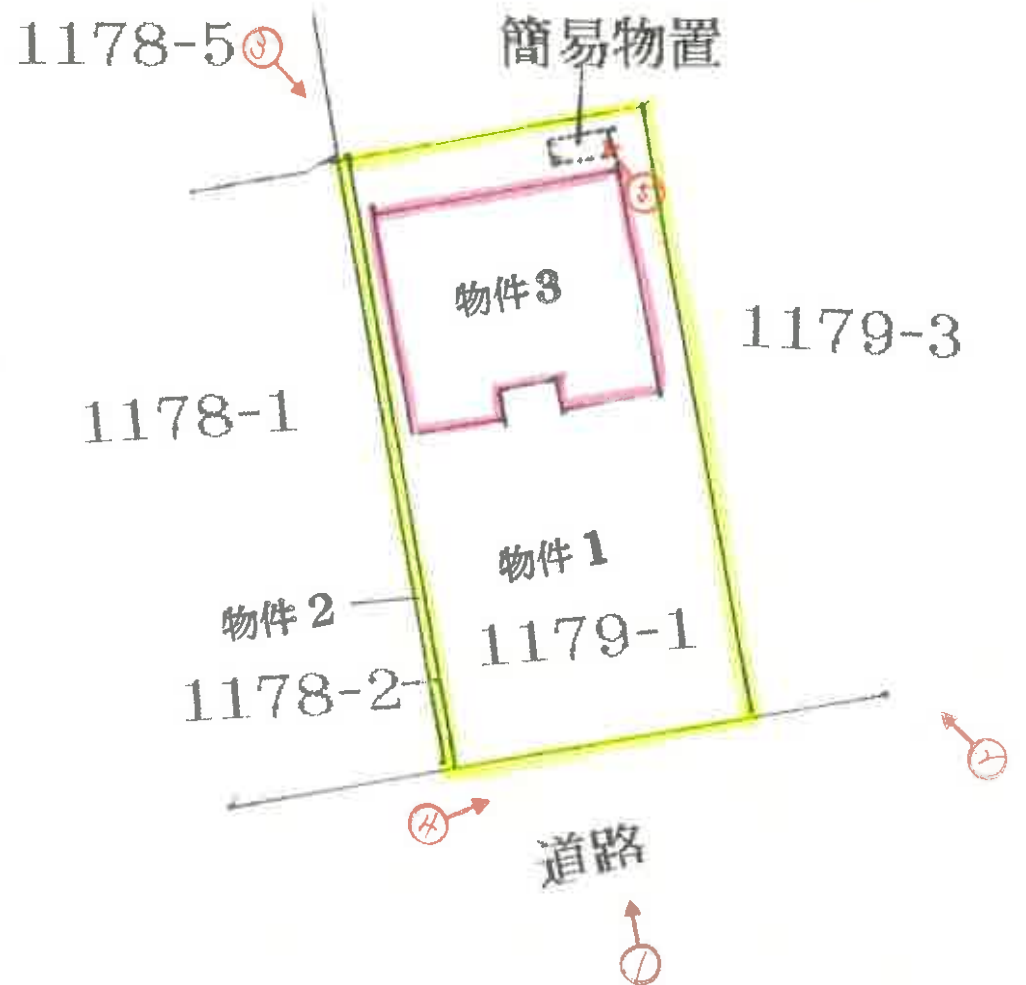
土地家屋調査士

(平成 19 年 4 月 3 日作成)

作成者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

土地建物位置関係図（概略）

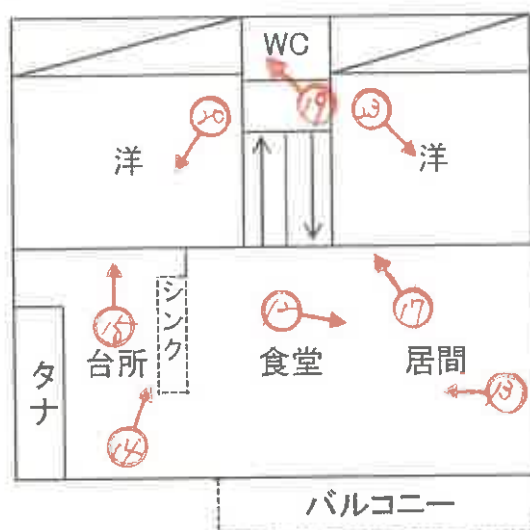


 写真撮影の位置及び方向を示す。

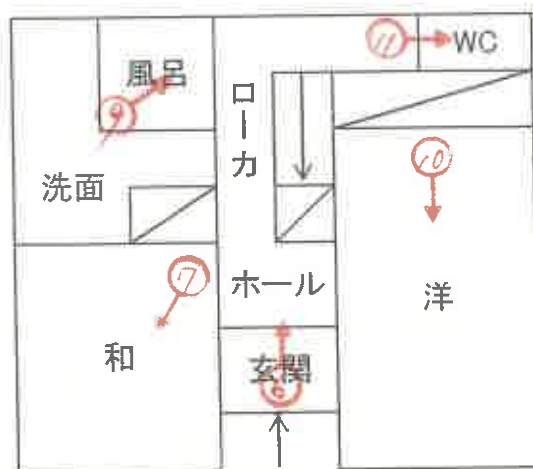
間取図

物件 3

2階



1階



 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1 本件建物



写真2



写真3



写真4



写真5 簡易物置



写真6



写真7



写真8 本件建物1階洗面室扉の落書き跡（撮影位置の図示は省略）



写真 9



写真 10



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



写真 1 5 本件建物 2 階西側部分に存在する蔵



写真 1 6 前記写真 1 5 の蔵内（撮影位置の図示は省略）

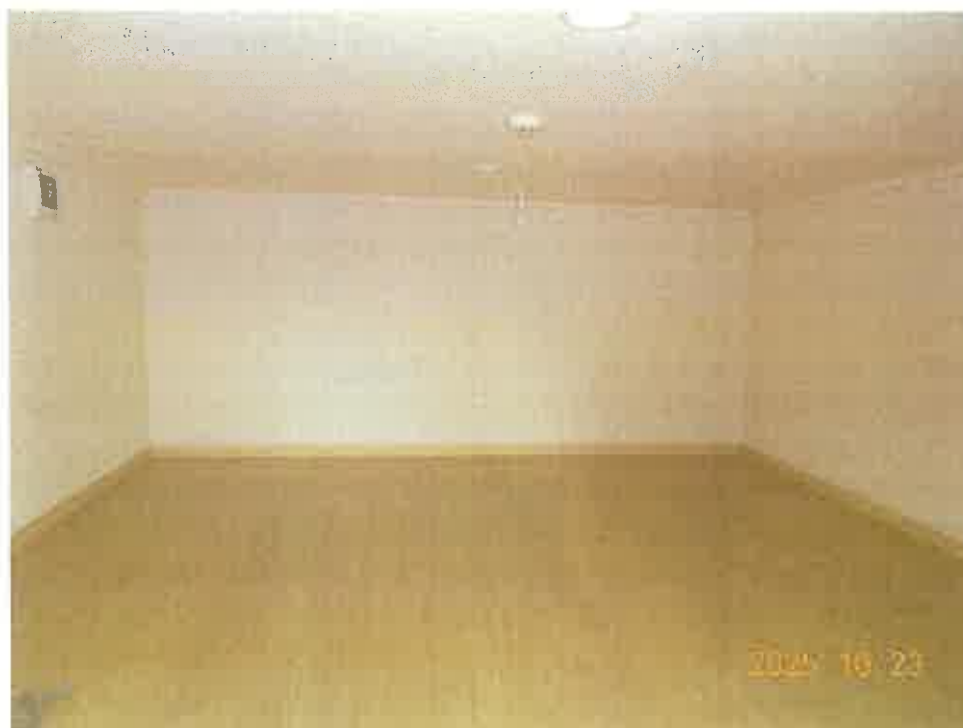


写真 1 7 本件建物 2 階東側部分に存在する蔵



写真 1 8 前記写真 1 7 の蔵内（撮影位置の図示は省略）



写真19



写真20



写真 2 1 上記写真 2 0 の洋室内のロフト部分（撮影位置の図示は省略）



写真 2 2 本件建物 2 階東側洋室扉の損傷（凹み）部分（撮影位置の図示は省略）



写真 2 3



写真 2 4 本件建物 2 階東側洋室の内壁部分の落書き跡（撮影位置の図示は省略）



令和 7 年（ケ）第 46 号
令和 7 年 10 月 23 日 現地調査
令和 7 年 11 月 17 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 | 磐田市二之宮字仙水 |
| | 地 番 | 1 1 7 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市二之宮字仙水 |
| | 地 番 | 1 1 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 . 5 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 磐田市二之宮字仙水 1 1 7 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 7 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,640,000 円
物件2 (土地)	金 90,000 円
物件3 (建物)	金 3,090,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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格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	
3	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 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「磐田」駅の南方・直線距離約 800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	磐田市中心部の南方、戸建住宅の外、アパート等も混在する。	
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	市街化地域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 屋外広告物規制地域（屋外広告物第1種特別規 制地域） 居住誘導区域内 都市機能誘導区域内
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2筆一体で 206.01 m ² 長方形 間口約 10m、奥行約 20m 平坦 路面と等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 6.6m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、2は物件3の建物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 あり（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	物件 1、2 は下記内容の地役権が設定されている。（登記事項による） 物件 1 原因 明治 33 年 5 月 15 日付地役権設定契約証書 目的 用水使用 要役地に対する田地地盤を既設量水標 0・92m を以って最高標準となし将来之れより高めざる事及現在右以上の地盤にある者は現在を標準となす 要役地 磐田市二之宮 1645 番外 1151 筆 土地改良法による換地処分により 1154 番 1 の土地の登記用紙から移記 昭和 42 年 5 月 16 日 順位 1 番の登記を移記 物件 2 原因 明治 33 年 5 月 15 日付地役権設定契約証書 目的 用水使用 要役地に対する田地地盤を既設量水標 0・92m を以って最高標準となし将来之れより高めざる事及現在右以上の地盤にある者は現在を標準となす 要役地 磐田市二之宮 1645 番外 1151 筆 土地改良法による換地処分により 823 番の土地の登記用紙から移記 昭和 42 年 5 月 16 日 順位 1 番の登記を転写 平成 18 年 9 月 6 日受付 第 11143 号

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：平成19年4月3日新築（登記記載） 経 過 年 数：約19年 経済的残存耐用年数：約3年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング 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、オール電化 その他：ソーラーパネルが屋根に設置されている。 2階部分北側の洋室2室の床下には大型収納空間がある。
床面積（現況）	ほぼ登記どおりと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	所有者の家族が居住占有使用している。 ※ 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	犬・猫各一匹を室内にて飼育している。

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、対象不動産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、2（土地）

物件1、2の更地価格を算出し、物件1、2については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	1.0	201.50	0.90	8,890,000
2	49,000	1.0	4.51	—	220,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 磐田（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

51,500 円/㎡ × 100/100 × 100/105 × 100/100 ≒ 49,000 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：なし

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	180,000	117.58	0.12	2,540,000

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 19 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝3 年 ÷ (3 年＋19 年) × (1－0.10) ≒ 0.12

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2については土地利用権等価格を控除し、物件3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	8,890,000	0.30	法定地上権	2,670,000
2	220,000	0.30	法定地上権	70,000

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	8,890,000	－ 2,670,000		0.90	0.65	3,640,000
2	220,000	－ 70,000		0.90	0.65	90,000
3	2,540,000	＋ 2,740,000	—	0.90	0.65	3,090,000
						6,820,000

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、前記第4 1(物件1、2)特記事項記載により、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 地価調査価格 磐田（県）－6

所 在：磐田市大泉町14番6

価 格：51,500円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：223㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側5m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：中規模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



イ 1194-2
ロ 1178-2

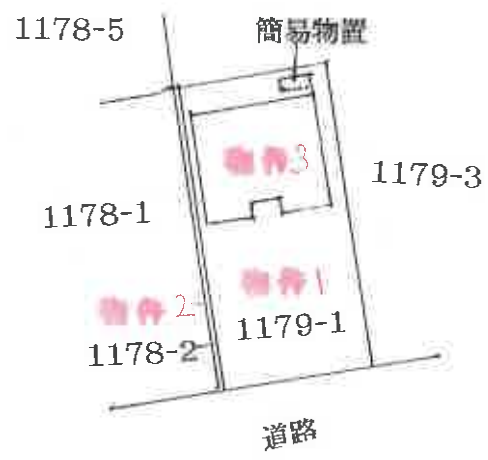
公 図 写
N
↑
S = 1:500



建物配置図

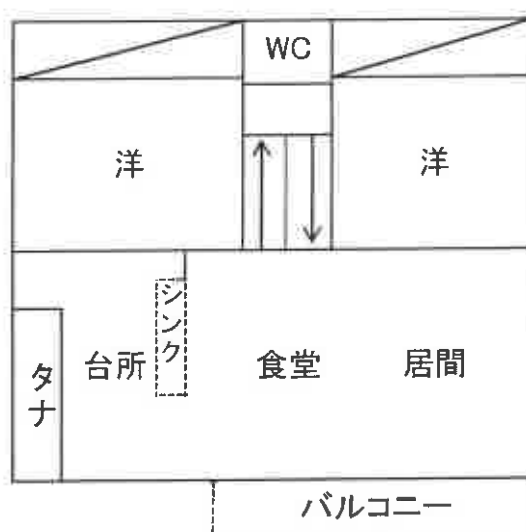


S=1:500



間取図

2階



1階

