

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 山本 泰伸

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 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6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 5月21日 午後 1時00分から 令和 8年 5月21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 4月 3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, 開札日の翌日に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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 磐田市小立野字西浦 |
| | 地 番 | 451番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市小立野字西浦 451番地2 |
| | 家屋 番号 | 451番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 48.85平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6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】

本件所有者が占有している。

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 | 磐田市小立野字西浦 |
| | 地 番 | 451番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市小立野字西浦 451番地2 |
| | 家屋 番号 | 451番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 48.85平方メートル |



令和7年(ケ)第 45号
令和7年10月 1日受理
令和7年10月24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 | 磐田市小立野字西浦 |
| | 地 番 | 4 5 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市小立野字西浦 4 5 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 5 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0 . 5 1 平方メートル
2階 4 8 . 8 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	磐田市小立野451番地2		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある - [種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を、動産類を残置した住居(空き家)として占有している。 表札、債務者宛郵便物の存在、債務者宛公共料金関係書類(電気・ガス・水道)の存在、近隣者の陳述及び現場の状況(電気ガス停止、郵便物滞留、第三者が占有している徴表が伺えない等)等から前記のとおり認定した。		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、その北側を市道上新屋36号線（地番449 地目公衆用道路 所有者磐田郡豊田町（現磐田市） 幅員約7.5m）に接道している。
- 2 物件1土地内北西側には、電柱が存在する。
- 3 物件1土地内南東側には、簡易物置（基礎がなく、動産類と思料する）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
■近隣者	<ol style="list-style-type: none">1 本物件は、現在、空き家だと思います。2 以前は、Aが家族とともに住居として使用していました。3 Aらは約1年ほど前に転居したと思いますが、現在まで第三者が出入りしている様子はありません。4 Aは、物件2建物内にて犬を飼育していました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月 1日 (水) :-:	当庁執行官室	磐田市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年10月 2日 (木) 10:00-10:10	物件所在地	物件特定 (全戸不在) 写真撮影 (外観)
7年10月 2日 (木) 12:20-12:30	静岡地方法務局 磐田出張所	件外土地 (449他5筆) 登記簿謄本、地積測量図 (物件1) 申請・受領
7年10月 2日 (木) 13:00-13:10	磐田市役所 道路河川課	接道関係調査
7年10月23日 (木) 12:50-13:30	物件所在地	全戸不在 近隣者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影 (屋内) 評価人同行
7年10月23日 (木) 16:20-16:21	当庁執行官室	所有者に架電 (応答なし)
年 月 日 () :-:		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年10月23日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成30年6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。
 (静岡地方方法務局 静岡出張所 管轄)
 令和7年9月30日 静岡地方方法務局 登記部

(7 枚目)

地積測量図

地番 451-1ないし 451-4
 土地の所在 磐田市小立野字西浦

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
④ 451-1	K21	-140713.461	-62568.785	11.162	-1570643.661682
	B1	-140712.772	-62566.907	12.876	-1769603.820672
	B3	-140726.158	-62556.209	-11.162	1570785.375586
	B2	-140726.777	-62568.069	-12.876	1769775.947552
合計				317.860794	158.9253
合計		面積		136.92 m ²	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
⑤ 451-2	B1	-140712.772	-62566.907	11.184	-1573731.642048
	K20	-140712.083	-62546.025	12.883	-1770680.140389
	B8	-140726.537	-62544.324	-9.196	1294112.038292
	B4	-140726.084	-62554.221	-11.885	1672529.131790
	B3	-140726.158	-62556.209	-2.686	377996.460388
合計				319.867993	159.9239
合計		面積		159.93 m ²	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)	
⑥ 451-3	B5	-140726.869	-62567.527	0.811	-85990.226959	
	B6	-140737.621	-62566.885	13.870	-1952030.803270	
	B7	-140736.855	-62553.057	12.464	-1754134.160720	
	B4	-140726.054	-62554.221	9.832	-1313896.261982	
	B8	-140726.537	-62544.324	10.639	-1497178.988148	
	K5	-140739.767	-62543.882	-22.972	3233073.927524	
	K22	-140741.163	-62507.296	-23.945	3370047.148035	
	合計				360.631485	190.3172
	合計		面積		190.31 m ²	

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
⑦ 451-4	B2	-140726.777	-62568.069	11.318	-1592745.662066
	B3	-140726.158	-62556.209	13.848	-1948775.933954
	B4	-140726.054	-62554.221	2.552	-359132.889808
	B7	-140726.855	-62553.657	-12.164	1754144.160720
	B6	-140737.621	-62566.885	-13.870	1952030.803270
	B5	-140726.869	-62567.527	-1.384	194779.825696
合計				300.402808	150.2014
合計		面積		150.20 m ²	

測地系 世界測地系
 座標系 Ⅱ
 測量年月日 平成30年6月19日

作成者 土地家屋調査士
 (平成30年 6月19日作成)



算式略号 S...石版, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...列杭, RM...金属器 (単位m)

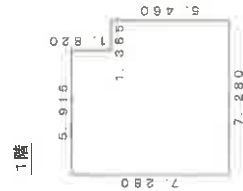
申請人 縮尺 1/250

A3版をA4版に縮小

各階平面図 建物図面

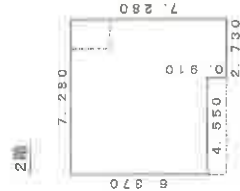
家屋番号 451番2

建物の所在 磐田市小立野字西浦451番地2



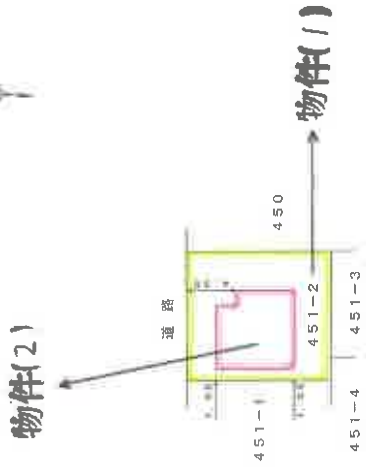
求積表

1. 365 x 5 460 =	7. 4529
5. 915 x 7 280 =	43. 0612
計	50. 5141
1階床面積	50. 51 m ²



求積表

2. 730 x 7. 280 =	19. 8744
4. 550 x 6. 370 =	28. 9835
計	48. 8579
2階床面積	48. 86 m ²



(単位:m)



縮尺

申請人



縮尺

作成者

【申請 工事 2月12日作成】

登記年月日 令和2年2月13日

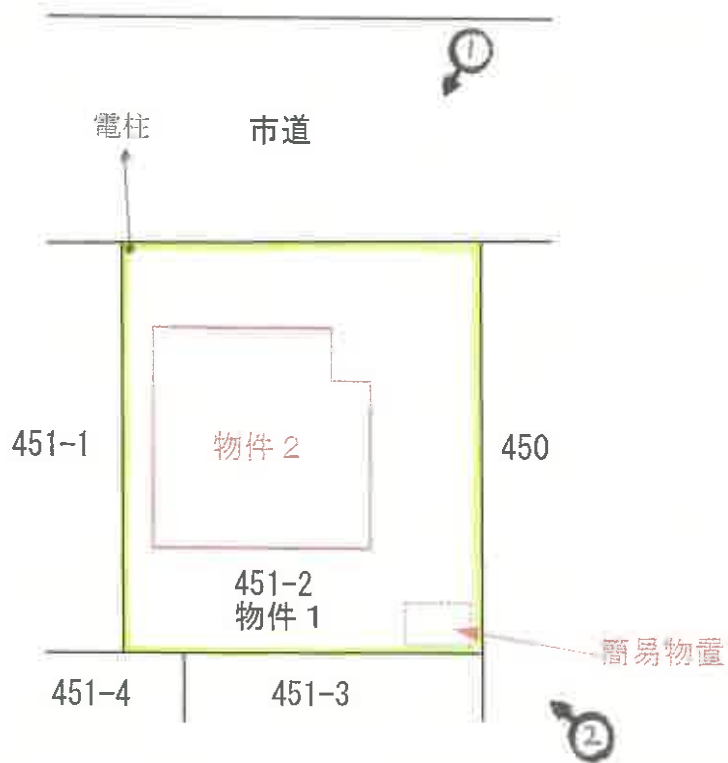
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方公務員磐田出張所管轄)

令和7年8月22日 静岡地方公務局

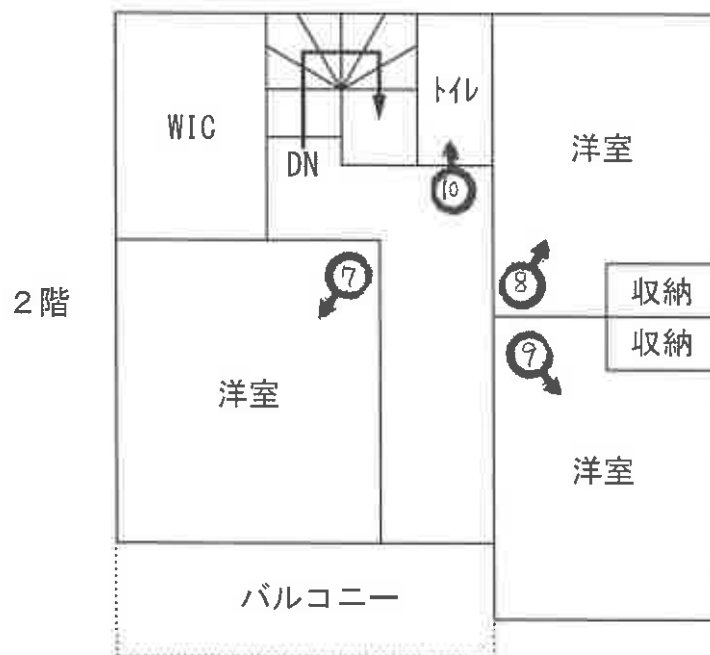
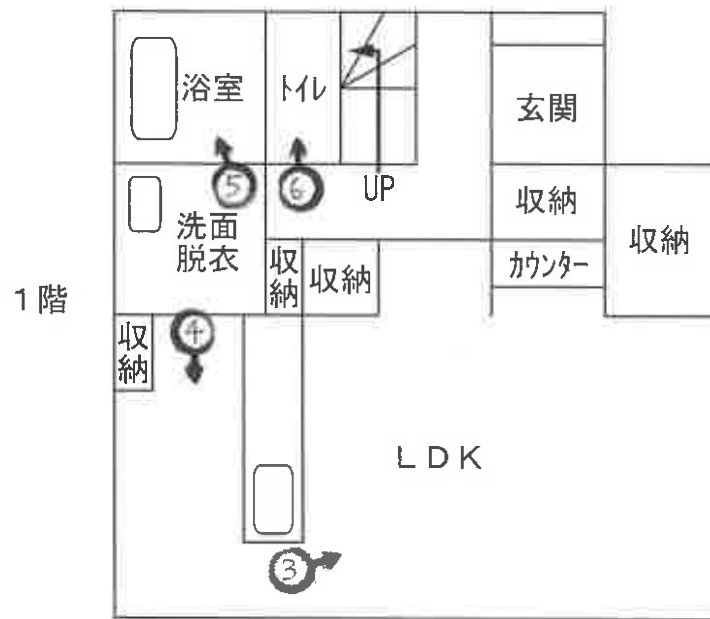
登記官

建物配置図



♂写真撮影方向

間取図



♂写真撮影方向

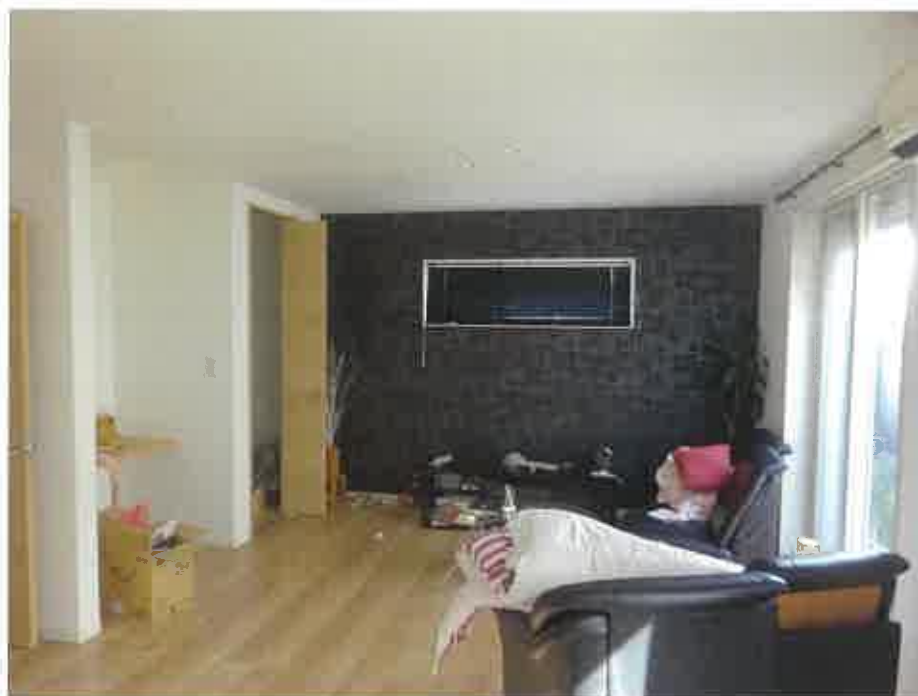
(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(13 枚目)

(7)



(8)



④ 14 枚目:

(9)



(10)



(15 枚目)

令和 7年（ケ）第 45号
令和 7年10月23日 現地調査
令和 7年11月26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 | 磐田市小立野字西浦 |
| | 地 番 | 451番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市小立野字西浦 451番地2 |
| | 家屋 番号 | 451番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 48.85平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 12,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,450,000 円
物件2 (建物)	金 8,610,000 円

- ① 一括価額は、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額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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR東海道本線「豊田町」駅北方約2.0km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	磐田市小立野地内の住宅地域である。付近は戸建住宅に工場等が混在しているが、戸建住宅の割合が増加傾向にある。	
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	市街化区域 準工業地域 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	159.93㎡ ほぼ正方形 平坦地 路面とほぼ等高の中間画地 特になし
接面道路の状況	北側約7.5m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2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 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	敷地内に電柱と簡易物置がある（建物配置図参照）。	

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31年1月24日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約23年	
仕様	構造	木造2階建
	屋根	スレートぶき
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	フローリング等
	設備	電気、給排水、衛生
	その他	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	・建物所有者が空き家の状態で占有している。 ※「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	・特になし	

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（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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	52,600	1.00	159.93	0.90	7,570,000

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17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,200\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/102 \approx 52,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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：道路方位を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地等は環境条件等で優る。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	160,000	99.36	0.69	10,970,000

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7年、経済的残存耐用年数23年、観察減価10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 23年 ÷ (7年 + 23年) × (1 - 0.10) ≒ 0.69

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ = ウ
1	7,570,000	0.30	法定地上権	2,270,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)		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					(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,570,000	-	2,270,000	—	—	0.65	3,450,000
2	10,970,000	+	2,270,000	—	—	0.65	8,610,000
一括価額 (合計)							12,060,000

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－17

所 在：磐田市池田字近道下1078番1

価 格：54,200円／ m^2

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：245 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：西側6.9m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域

(建ぺい率60%、容積率150%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い国道に近い住宅地域

第7 附属資料

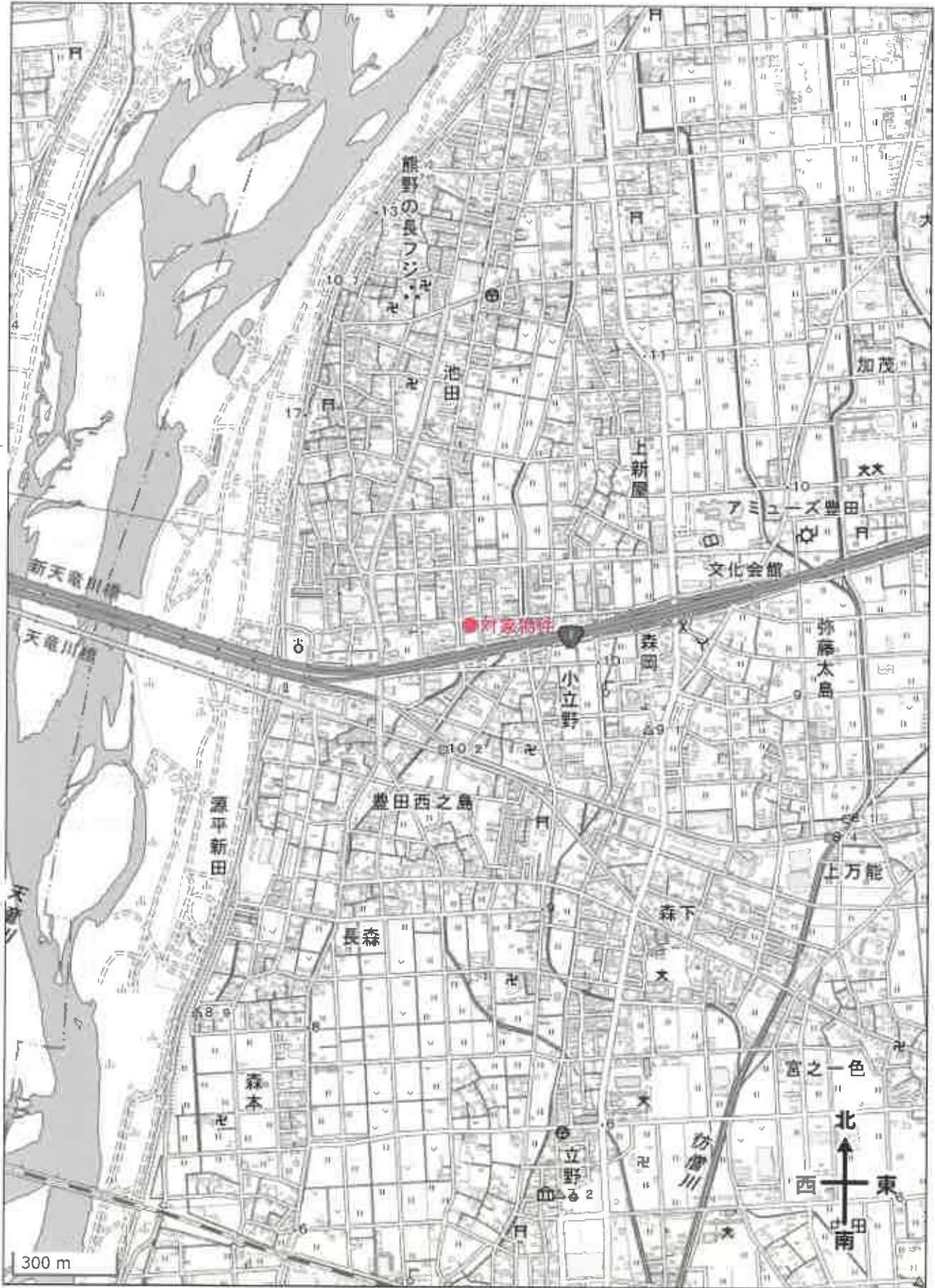
1 位置図

2 公図写

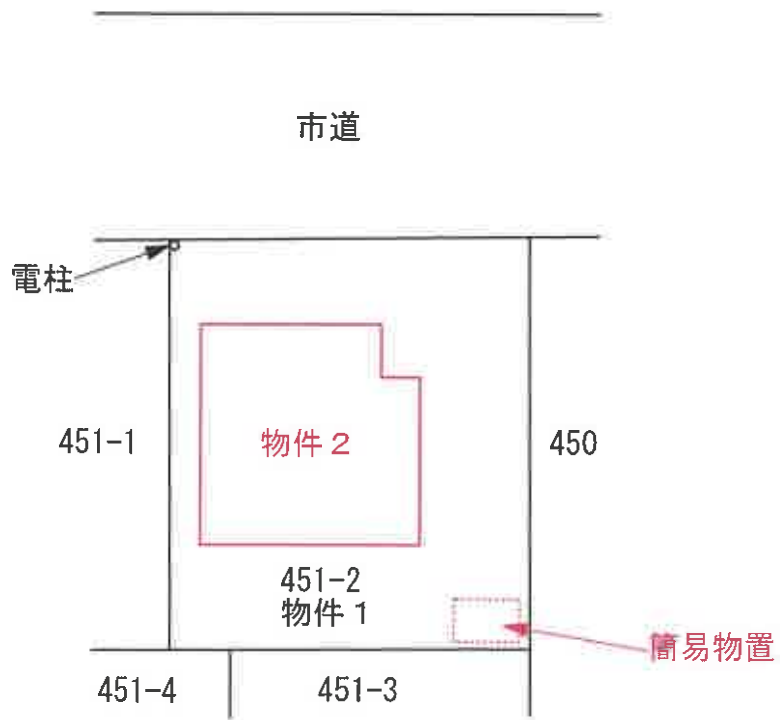
3 建物配置図

4 間取図

以 上



建物配置図



間取図

