

## 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 磐田市長森字南浦  
地 番 107番  
地 目 宅地  
地 積 270.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市長森字南浦 107番地  
家屋 番号 107番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 115.53平方メートル  
2階 125.90平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

## 物件明細書

令和 8年 2月18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】

本件建物共有者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 磐田市長森字南浦  
地 番 107番  
地 目 宅地  
地 積 270.00平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 磐田市長森字南浦 107番地  
家屋 番号 107番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 115.53平方メートル  
2階 125.90平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 A 持分2分の1





令和7年(ケ)第54号

令和7年10月23日受理

令和7年11月20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 磐田市長森字南浦  
地 番 107番  
地 目 宅地  
地 積 270.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市長森字南浦 107番地  
家屋 番号 107番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 115.53平方メートル  
2階 125.90平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

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
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A Bが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 2 下記建物(共有者B)の本件土地(所有者A)に対する敷地利用権につき、A B間(元親族関係)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 □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者ら(A:持分2分の1・B:持分2分の1) 1 上記のBが本建物を居宅として使用し、占有している。 2 本件建物は、上記建物共有者ら間(元親族関係)の共有持分権であり、同建物の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。
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、北西側幅員約4.2mの舗装市道（市道長森10号線・地番99-2の土地は、磐田市所有の公衆用道路）に接面している。
- 4 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。本件建物2階部分には、廊下の天井部分の雨漏り跡、補修跡、壁クロスの剥がれ跡、同2階洗面付近の内壁部分に凹み箇所の不具合箇所が見受けられた。

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 (土地所有者兼 建物共有者)	<p>1 本件建物共有者です。本件建物相共有者はB (元義理の息子) です。本件建物にはBが1人で住んでいます。私は令和6年7月ころに家を出ました。本件建物内には私の荷物はほとんどありません。</p> <p>2 本件土地には、私柱、地の神様、物置が存在します。</p> <p>3 本件建物は、経年相応の劣化した建物です。本件建物2階部分には、ソーラーパネルを屋根に設置したときに、業者が瓦を破損させたことが原因による雨漏り箇所があります。同2階部分の内壁には穴が開いた箇所があります。</p> <p>4 本件建物には後付けのソーラーパネルが存在します。ソーラーパネルの設置費用等の残債務はあると思います。本件建物は、オール電化ではありません。</p> <p>5 本件建物は、A Bの共有持分で、本件建物の利用関係については、A B間は以前親族関係であったため、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償です。</p> <p>6 Bが共有する本件建物の私が所有する本件土地に対する敷地利用関係については、A B間は以前親族関係であったため、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償です。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月31日 電話聴取)</p>
■ C (Bの代理人弁 護士)	<p>Bから本件土地建物の占有状況等につき確認したところ、Bは現在本件建物に1人で住んでいます。本件建物にはソーラーパネルが存在しますが、現在ソーラーパネル等のローン残債務があります。本件建物2階部分には、雨漏り箇所が一箇所、内壁の凹み箇所があるとのことです。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月6日 電話聴取)</p>
■ 株式会社オリエン トコーポレーショ ン担当者	<p>本件建物に設置されたソーラーパネル等につき、現在もローン契約の残債務があり、ローンの支払いは継続中ですが、当社はソーラーパネル等の所有権留保を放棄します。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月13日 電話聴取)</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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10月23日(木)	当庁	磐田市役所市民税課
令和7年10月24日(金) 1 10:55-11:05 2 11:30-11:40	1 静岡地方法務局 (磐田出張所) 2 物件所在地	1 隣接地の登記事項証明書、地積測量 図写し各交付申請 2 物件確認、写真撮影
令和7年10月27日(月)	当庁	共有者らに対し、現況調査期日通知書 を送付(郵券220円)
令和7年10月31日(金) 1 11:30-11:45 2 16:00-16:10	1、2 当庁	1 Aから占有状況等につき聴取 2 CからBの現況調査期日立会いの有 無等につき聴取(電話)
令和7年11月6日(木) 11:50-11:55	当庁	Cから本件物件の占有状況等につき聴 取(電話)
令和7年11月12日(水) 1 14:30-15:30 2 15:45-15:55	1 物件所在地 2 磐田市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価 人同行、C同行 2 接面道路につき調査
令和7年11月13日(木) 16:40-16:45	当庁	株式会社オリエントコーポレーション 担当者からソーラーパネルの所有権留保 につき聴取(電話)
(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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、CがBから借用した鍵を使用して 解錠し、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。		

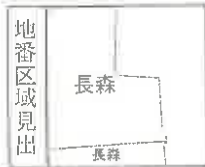
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

【A3版をA4版に縮小】



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	磐田市長森字南浦			地番	107番		
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局磐田出張所管轄)

令和7年9月10日

東京法務局

地図整理番号：M92270

登記官

(1/1)

( 6 枚目 )

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。  
(静岡地方法務局祭田出張所管轄)

各階平面図

518324

家屋番号 107

建物の所在地 豊田郡豊田町長森字南浦107番地 豊田市

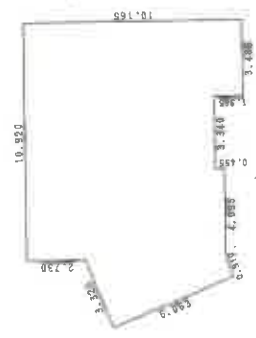


1階

求積表

$10.910 + 3.320$   
 $\times 6.063 / 2 = 12.8632450$   
 $4.095 \times 0.455 = 1.863225$   
 $10.920 \times 8.800 = 96.056000$   
 $3.485 \times 1.355 = 4.717025$   
 計 115.5394950

床面積 115.53 m<sup>2</sup>

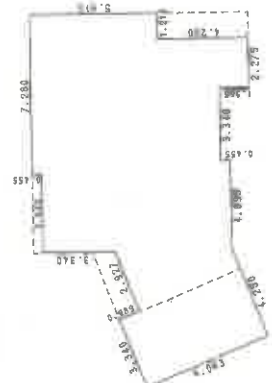


2階

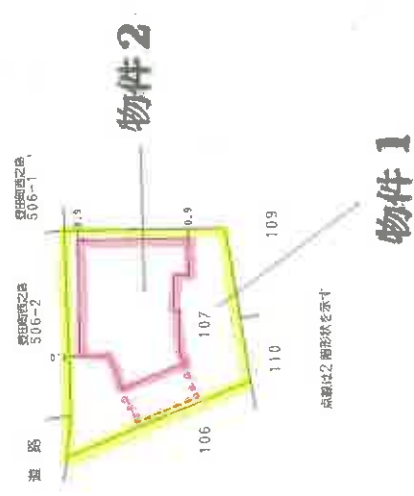
求積表

$3.340 \times 0.889 = 3.303260$   
 $14.250 + 6.697 / 2 = 26.6816290$   
 $9.710 \times 8.345 = 81.029950$   
 $4.095 \times 0.455 = 1.863225$   
 $8.070 \times 0.455 = 3.671650$   
 $2.275 \times 0.365 = 0.831375$   
 $1.210 \times 5.313 = 7.157150$   
 計 125.9024390

床面積 125.90 m<sup>2</sup>



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



(単位m)

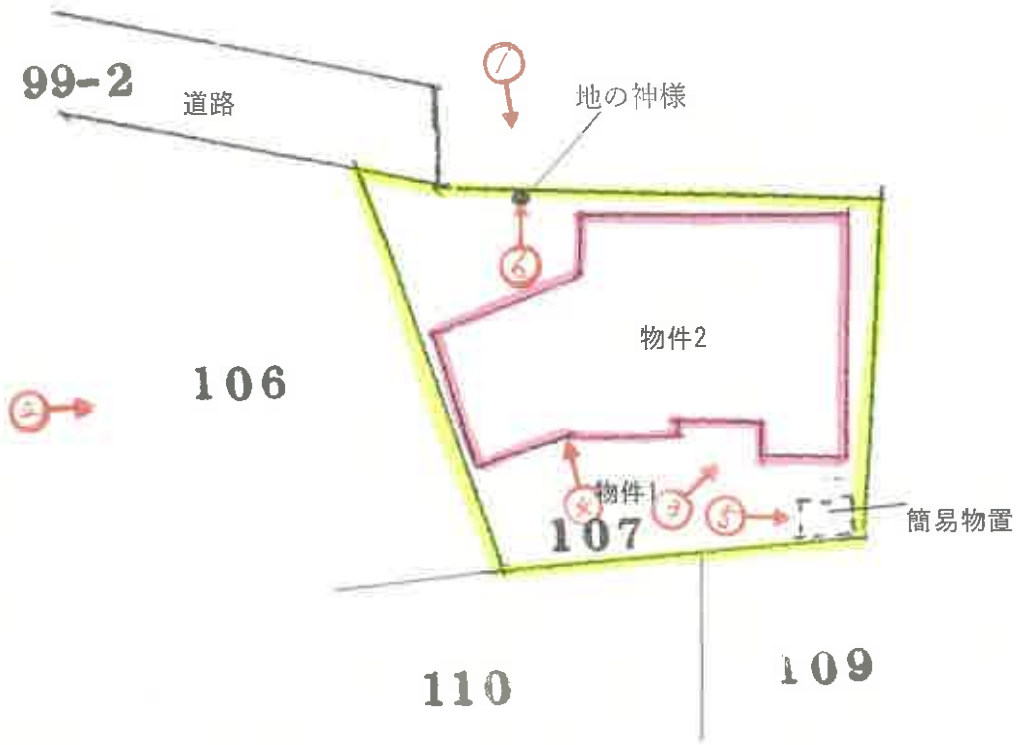
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

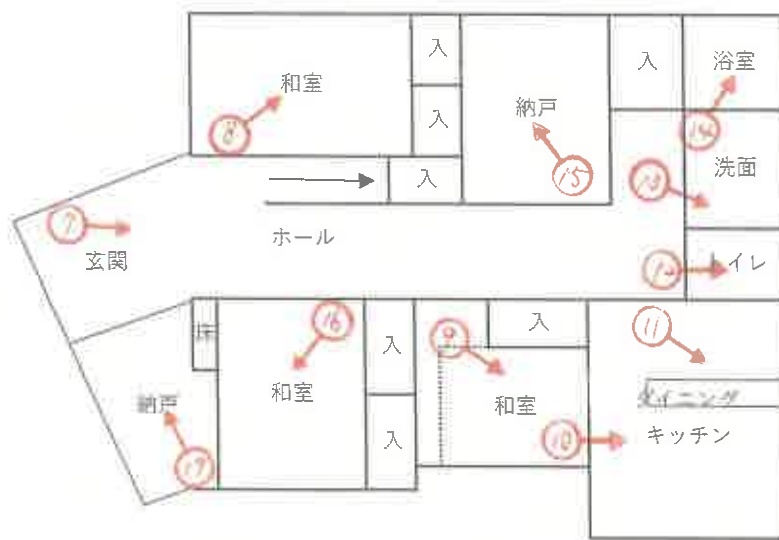
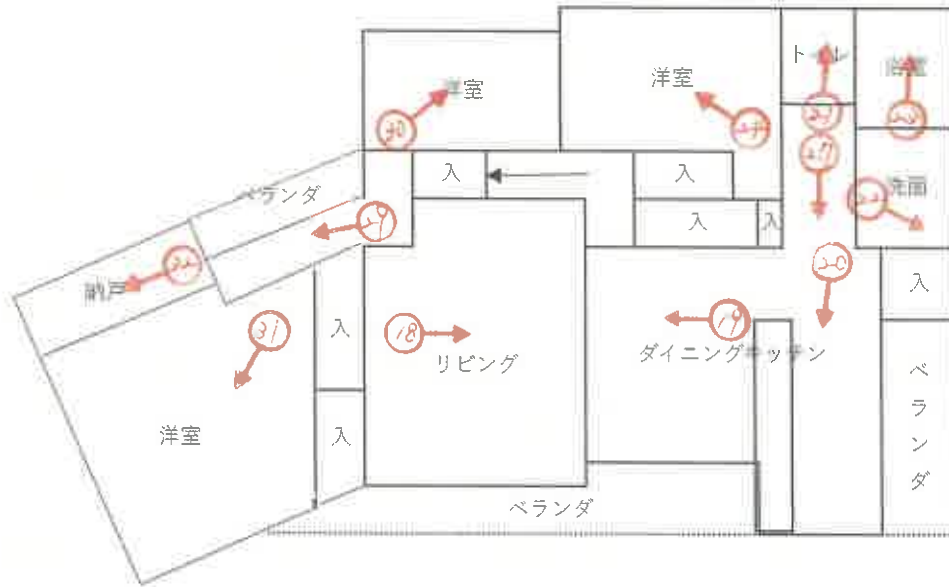
製作者 土地家屋調査士 (平成16年1月9日作製)

# 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



 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5 簡易物置



写真6 地の神様



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15



写真16



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階北側洋室のロフト（撮影位置の図示は省略）



写真26 本件建物2階洗面付近の内壁の凹み箇所（撮影位置の図示は省略）



写真27 本件建物2階部分の階段式屋根裏収納



写真28 写真27の階段式屋根裏収納内（撮影位置の図示は省略）



写真29 本件建物2階廊下の天井部分の雨漏り跡、補修跡、壁クロスの剥がれ跡



写真30



写真 3 1



写真 3 2



令和7年(ケ)第 54号  
令和7年11月12日 現地調査  
令和7年12月23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

富田 稲子

物 件 目 録

- 1 所 在 磐田市長森字南浦
- 地 番 107番
- 地 目 宅地
- 地 積 270.00平方メートル
- 所有者 A
- 2 所 在 磐田市長森字南浦 107番地
- 家屋番号 107番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床面積 1階 115.53平方メートル  
2階 125.90平方メートル
- 共有者 B 持分 2分の1  
共有者 A 持分 2分の1

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 220, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,560,000 円
物件2 (建物)	金 3,660,000 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の建物の内訳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、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 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」駅の北西方・直線距離約1.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	天竜川東岸近く、周囲を農地に囲まれた、古くからの街道近くの集落地域	
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	市街化調整区域 なし 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	270.00㎡ ほぼ台形 平坦地 道路面と概ね等高 特になし
接面道路の状況	北西側幅員約4.2m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2の建物敷地 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無 下水道 有  (注) 供給処理施設における「有」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、通常のコストで敷地内に引き込みができる状態にあることをいう。「無」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、敷地内に引き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が配置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	*線引き前宅地（磐田市より昭和51年の固定資産評価証明書等により線引き前宅地としての扱いを認める旨の連絡あり）	

## 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16年1月9日新築 経 過 年 数：約22年 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス、じゅらく塗等 天 井：クロス、合板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生
床面積（現況）	ほぼ登記通りとみられる。
現況用途等	現況用途：住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	中 位
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	共有者Bが居住している。  ※ 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	* 屋根に太陽光発電設備がある。 * 二階に雨漏り、内壁の破損箇所がある。  * 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、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	39,300	0.82	270.00	0.90	7,830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 磐田-22

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $38,600 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/103 \times 100/95 \approx 39,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：公示地は環境条件が劣る。

イ 個別格差：間口と奥行の関係、行き止まり。

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	170,000	241.43	0.08	3,280,000

ウ 現価率：経過年数、市場性等を考慮して8%とした。

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
		イ	イ	
1	7,830,000	0.3	法定地上権	2,350,000

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	7,830,000	－ 2,350,000		—	0.65	3,560,000
2	3,280,000	＋ 2,350,000	—	—	0.65	3,660,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,220,000

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 公示地価格 (磐田-22)

所 在：磐田市森本字堤外1856番

価 格：38,600円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：249㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南側4m 市道

用途指定等：市街化調整区域、(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ周囲に農地の多い住宅地域

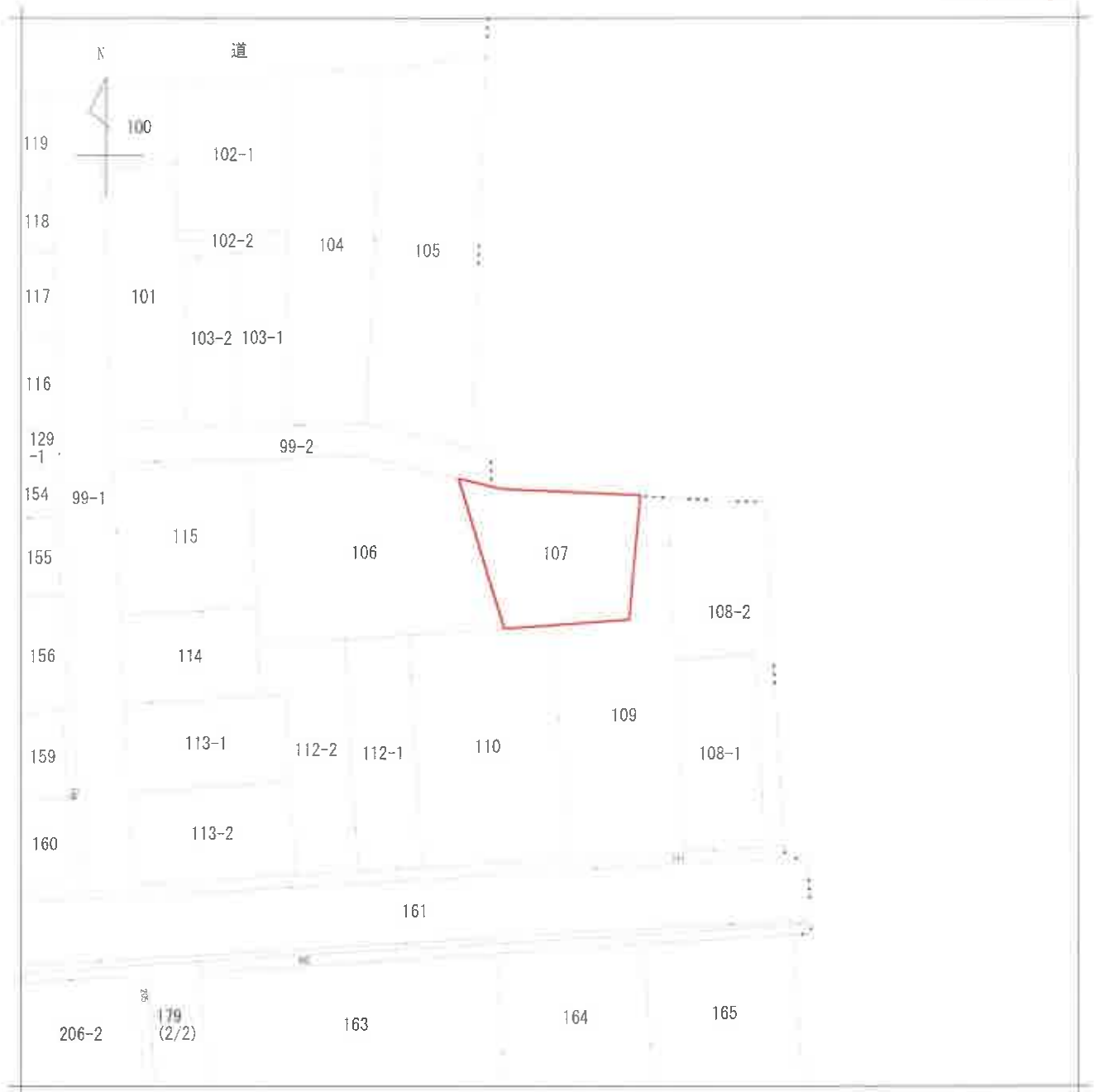
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図・間取図

以 上



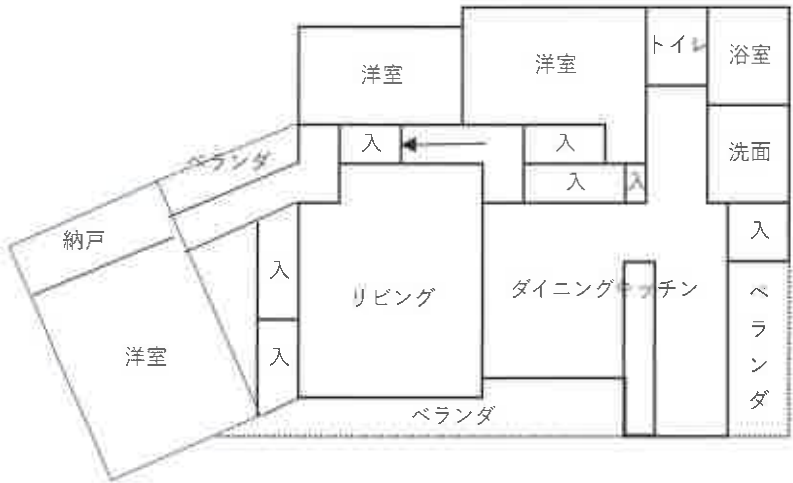
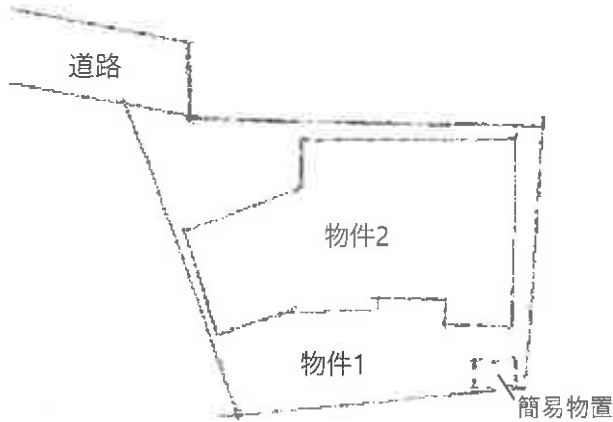
# 公図写



地番区域見出  
長森  
長森

請求部	所在	磐田市長森字南浦			地番	107番	<b>A3→A4に縮小</b>		
出縮	方尺	1/500	精度区	座標系 番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補事項		

# 建物配置図 間取図



2階



1階