

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 27 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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 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 7 月 27 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,450,000 1,160,000	一括	290,000	18,012	5,081
1	610,000				
2	250,000				
3	590,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 袋井市久能字村合
 地 番 1 5 1 1 番
 地 目 宅地
 地 積 9 4 . 7 2 平方メートル

- 2 所 在 袋井市久能字村合
 地 番 1 5 1 0 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 9 . 1 6 平方メートル

- 3 所 在 袋井市久能字村合 1 5 1 1 番地、1 5 1 0 番地 2
 家屋 番号 1 5 1 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 1 . 7 1 平方メートル
 2 階 4 3 . 2 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8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

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番1547番2及び地番1548番2)を通行のため利用しているものと認められる。

《 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 | 袋井市久能字村合 |
| | 地 番 | 1 5 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袋井市久能字村合 |
| | 地 番 | 1 5 1 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 . 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 袋井市久能字村合 1 5 1 1 番地、1 5 1 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 7 1 平方メートル
2 階 4 3 . 2 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第62号

令和7年12月25日受理

令和8年2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 袋井市久能字村合
 地 番 1511 番
 地 目 宅地
 地 積 94.72 平方メートル
- 2 所 在 袋井市久能字村合
 地 番 1510 番 2
 地 目 宅地
 地 積 39.16 平方メートル
- 3 所 在 袋井市久能字村合 1511 番地、1510 番地 2
 家屋 番号 1511 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.71 平方メートル
 2 階 43.22 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 上記の者が本建物を居宅(空き家)として、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

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件所有者亡A相続財産には、特別代理人Bが付されている。
- 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 物件1、2の各土地は、北側幅員約2mの舗装私道（地番1548-2の土地は、E所有の地目公衆用道路・地番1549-2の土地は、F所有の地目公衆用道路）に接面している。
- 5 本件建物は、市道（中久能11号線）に至るに当たり、進入通路として舗装私道（地番1547-2の土地は、D所有の地目公衆用道路・地番1548-2の土地は、E所有の地目公衆用道路）を通行利用されていると思料するが、その利用関係については不明である。
- 6 物件1、2の各土地は一面地をなしており、同各土地は物件3の建物の敷地として一体利用されている。
- 7 本件土地上には、簡易物置が存在する。
- 8 本件建物は、経年相応の劣化状態の建物である。不具合箇所として、雨漏り跡が見受けられた（別紙写真参照）。

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 (特別代理人)	1 亡A相続財産の特別代理人です。 2 本件に関し、土地建物の現状及び占有関係等については、何も把握していません。 (令和8年1月8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12月25日(木)	当庁	袋井市役所課税課に対し、間取図交付請求(郵券220円)
令和7年12月26日(金) 13:40-13:50	物件所在地	物件確認、全戸不在、写真撮影
令和8年1月6日(火) 11:00-11:10	静岡地方法務局 (袋井支局)	隣接地の登記事項証明書、地積測量図 写し各交付申請
令和8年1月8日(木) 11:50-11:55	当庁	B(特別代理人)に対し、占有状況等につき聴取、現況調査期日を通知(電話)
令和8年1月23日(金) 1 14:00-14:45 2 15:10-15:20	1 物件所在地 2 袋井市役所	1 評価人同行、立入調査、占有調査、写真撮影 2 接面道路につき調査
令和8年1月28日(水) 16:00-16:05	当庁	B(特別代理人)に対し、現況調査実施につき通知(電話)
令和8年2月3日(火) 13:00-13:10	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書交付申請
(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8年1月23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)

1485-2
1507-17

1512-2
1521-5

1522-4
1522-6

1546-3
1550-2

1551-3

(座標値種別：測量成果)

1537-10
1537-8
1540-5
1540-6
1535-1
1540-2
1540-3
1544-2
1543-4
1532-6
1532-7
1532-8
1532-9
1532-1
1532-3
1532-5
1533-5
1517-2
1517-1
1527-5
1522-1
1521-1
1521-4
1515-2
1515
1514
1513-1
1513-2
1512
1511
1510-2
1509-4
1509-1
1507-11
1507-20
1507-10
1507-9
1507-8
1507-21
1507-13
1507-14
1508-13
1508-11
1506
1580-1
1580-2
1580-3
1580-4
1555-1
1552
1549-1
1550-1
1550-4
1551-1
1556-2
1550-3
1560-1-1
1559-1
1425-4
1496-3
1496-2
1491-2
1491-1
1491-3

物件2
物件1

久能

請求部	所在	袋井市久能字村合					地番	1511番		
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号	Ⅳ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	令和7年5月14日		補記事項		

(6 枚目)

登記年月日：昭和48年9月10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。
(福岡地方支務局姪井支局管轄)
令和7年10月29日 名古屋支務局津島支局

登記官

(7 枚目)

請求番号：9-2

016753

家屋番号 1511

建物の所在地 横井市久能字村合1511・1510～2

Q 建築物各階平面図

作製年月日	昭和48年9月8日	作製者	
申請人			

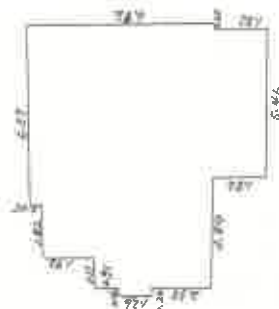


2階床積

$$8.50 \text{ m} \times 4.55 \text{ m} = 38.675 \text{ m}^2$$

床面積

$$43.22 \text{ m}^2$$

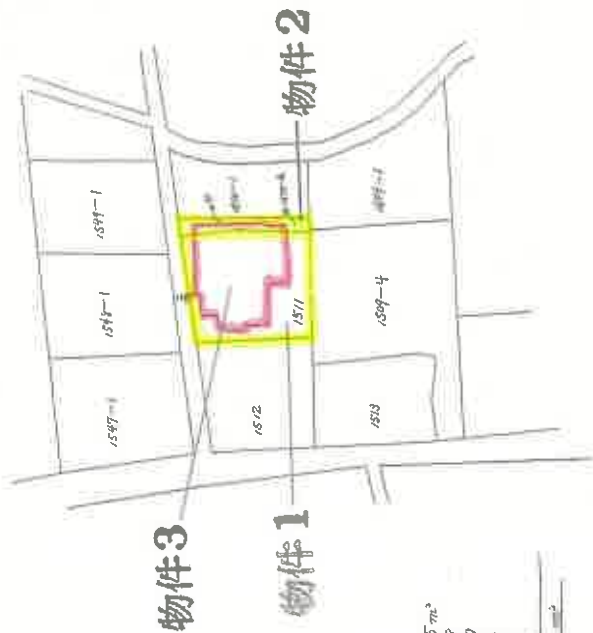


1階床積

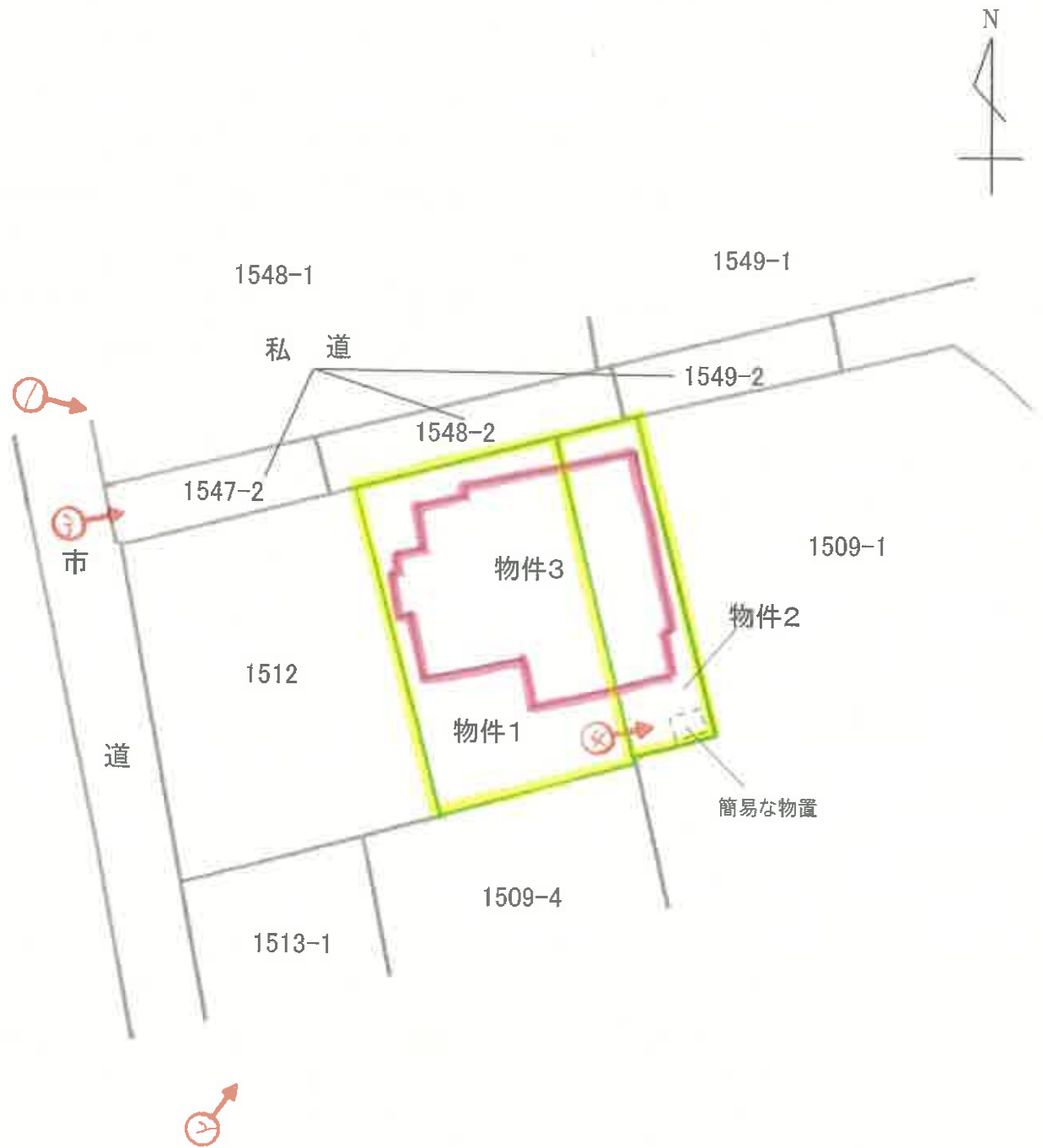
$$\begin{aligned} 8.45 \text{ m} \times 6.57 \text{ m} &= 55.5265 \text{ m}^2 \\ 4.82 \times 8.39 &= 40.2598 \text{ m}^2 \\ 0.91 \times 9.50 &= 8.6450 \text{ m}^2 \\ 1.26 \times 9.76 &= 12.2976 \text{ m}^2 \\ 2.38 \times 9.50 &= 22.6100 \text{ m}^2 \\ 4.12 \times 5.66 &= 23.3192 \text{ m}^2 \\ \hline &= 162.6581 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

床面積

$$71.71 \text{ m}^2$$



土地建物位置関係図（概略）

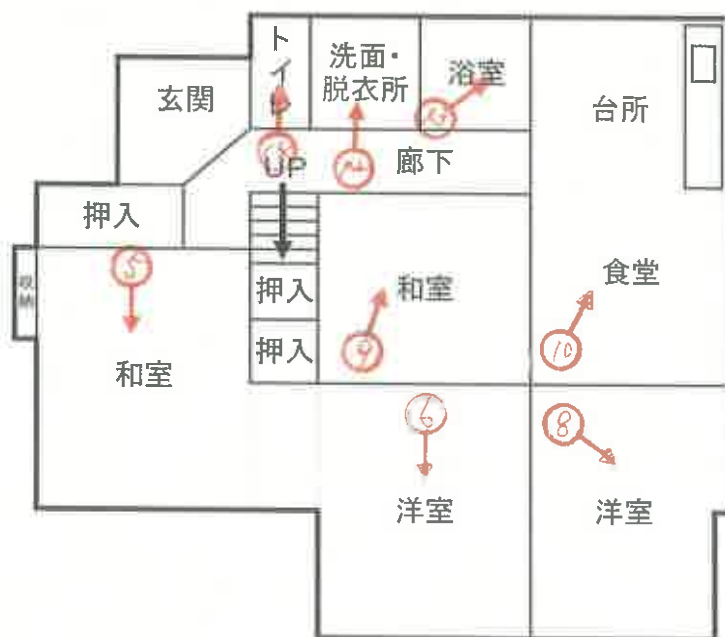


写真撮影の位置及び方向を示す。

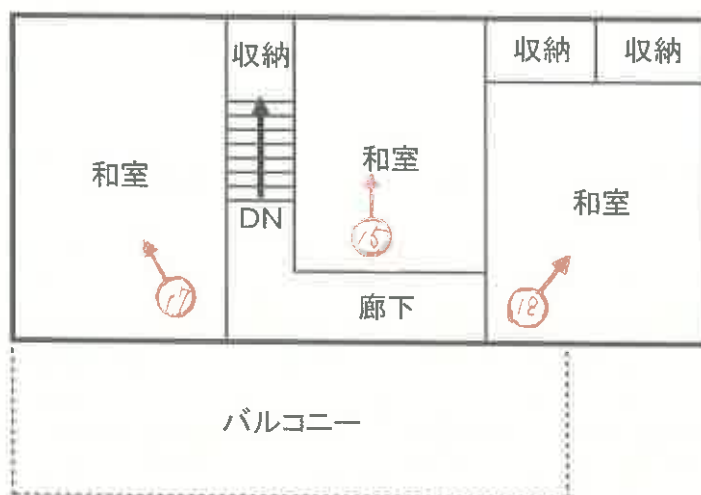
間取図



物件 3



1 階



2 階

写真撮影の位置及び方向を示す。

(9 枚目)

写真 1

物件 3 の建物



写真 2 物件 3 の建物



写真3

物件3の建物



写真4 簡易物置



写真 5



写真 6



写真7 上記写真6の天井部分の雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1 上記写真 1 0 の天井部分の雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6 上記写真 1 5 の天井部分の雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真 17



写真 18



令和 7 年 (ケ) 第 62 号
令和 8 年 1 月 23 日現地調査
令和 8 年 3 月 11 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 | 袋井市久能字村合 |
| | 地 番 | 1 5 1 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 4 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袋井市久能字村合 |
| | 地 番 | 1 5 1 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 . 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 袋井市久能字村合 1 5 1 1 番地、1 5 1 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 1 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 7 1 平方メートル
2 階 4 3 . 2 2 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5 9 0, 0 0 0 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 目的物件の表示

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の土地にまたがって物件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「袋井」駅の北方直線距離にて約 2.2 km に存する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	袋井市中心部の北方に存する。小規模一般住宅が多い中に空地が見られる地域。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 最低敷地面積 200 m ²
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況	133.88 m ² （物件1、2の合計） ほぼ長方形 間口約 10.5 m、奥行約 12 m ほぼ平坦 路面と等高に接面する中間画地
接面道路の状況	北側で幅員約 2 m の舗装私道に接面している。 ※本私道は建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況	現況利用…物件1、2は一体で物件3の建物の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 なし 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、通常のコスト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	※北側私道について本件土地所有者は持分を有していない。 ※静岡県袋井土木事務所維持管理課によると、北側私道は建築基準法の道路ではなく、袋井市が管理する道路でもないため、現状では建物の再建築は不可とのことである。	

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：昭和37年12月15日新築（登記記載） 増 築 年 月 日：昭和48年5月28日増築（登記記載） 経 過 年 数：約63年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ジュラク、クロス、合板等 天 井：合板等 床：縁甲板、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等
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：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が住宅（空き家）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	※2階和室に雨漏り跡が見られる。

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、対象物件は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、2（土地）

物件1、2の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格等を求めた。

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	35,700	0.50	94.72	0.80	1,350,000
2	35,700	0.50	39.16	0.80	560,000
合 計					1,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 袋井（県）－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,400\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/88 \approx 35,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：地価調査基準地は接近条件が劣る（－）

イ 個別格差：前面道路が建築基準法の道路と認められず建物再建築不可（－）

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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝ エ
3	138,000	114.93	0.02	320,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状態、市場性等を考慮して2%と査定した。

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 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,350,000	0.30	法定地上権	410,000
2	560,000	0.30	法定地上権	170,000
合 計				580,000

イ 土地利用権等割合：

物件1、2の土地の上に物件3の建物のための法定地上権が成立すると判断し、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	1,350,000	－ 410,000		—	0.65	610,000
2	560,000	－ 170,000		—	0.65	250,000
3	320,000	＋ 580,000	—	—	0.65	590,000
一 括 価 格 (合 計)						1,450,000

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）－3

所 在：袋井市鷺巣字東側591番8

価 格：32,400円／㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：357㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側4m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

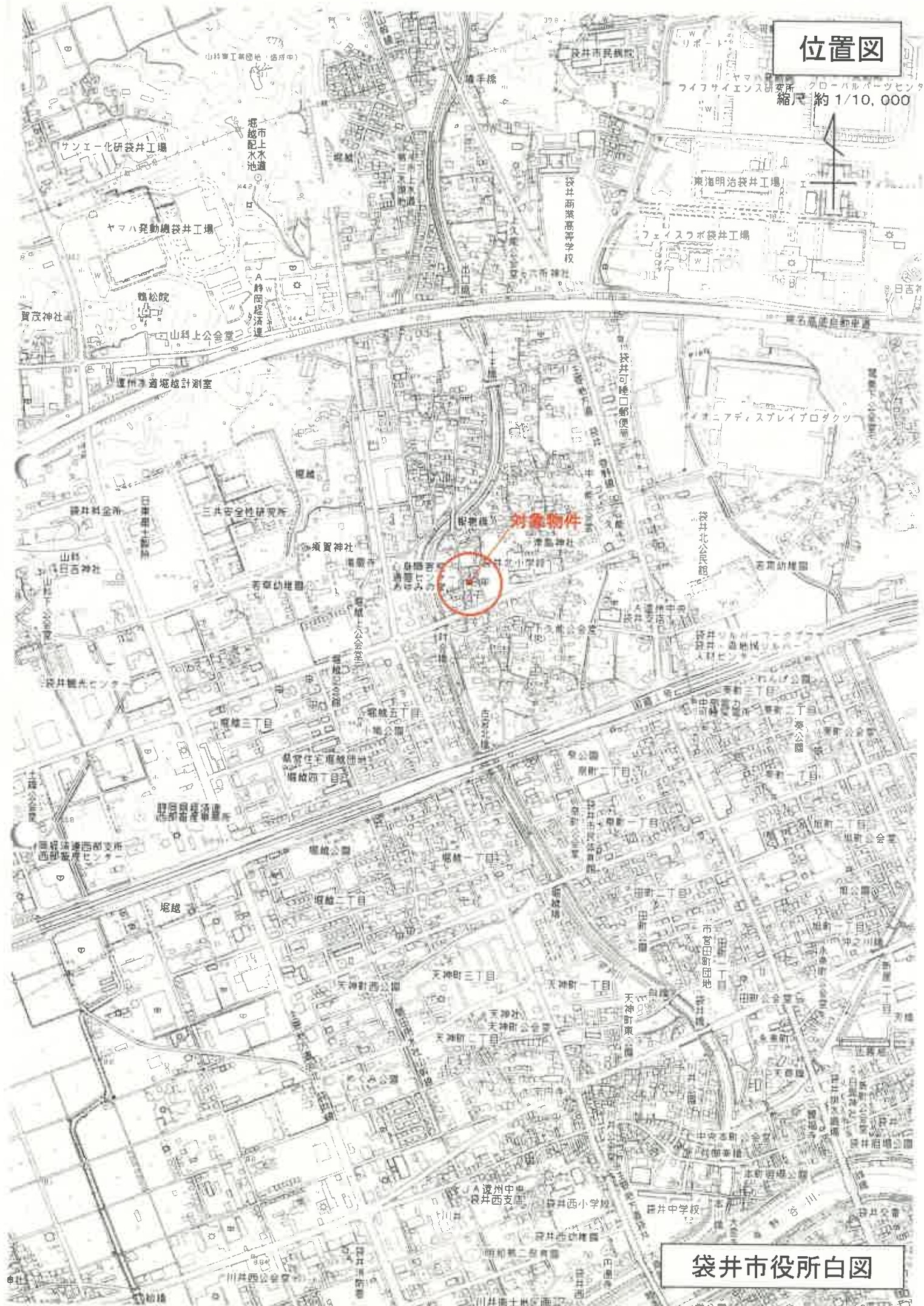
3 建物配置図

4 間取図

以 上

位置図

ワイフサイエンス研究所 クローバルパーツセンター
縮尺 約 1/10,000

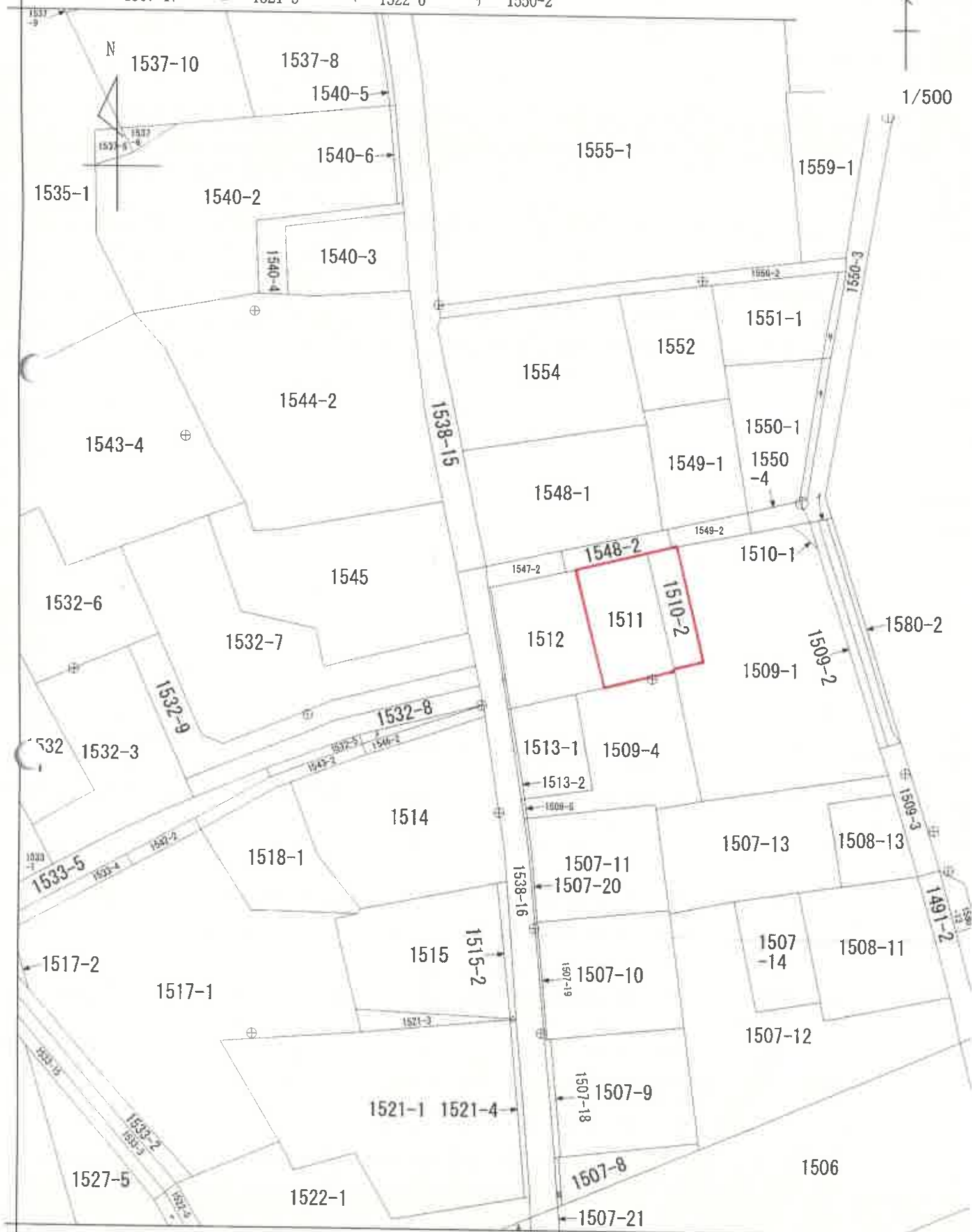


袋井市役所白図

公図(写)

イ 1485-2 ハ 1512-2 ホ 1522-4 ト 1546-3 リ 1551-3
ロ 1507-17 ニ 1521-5 ヘ 1522-6 チ 1550-2

1/500



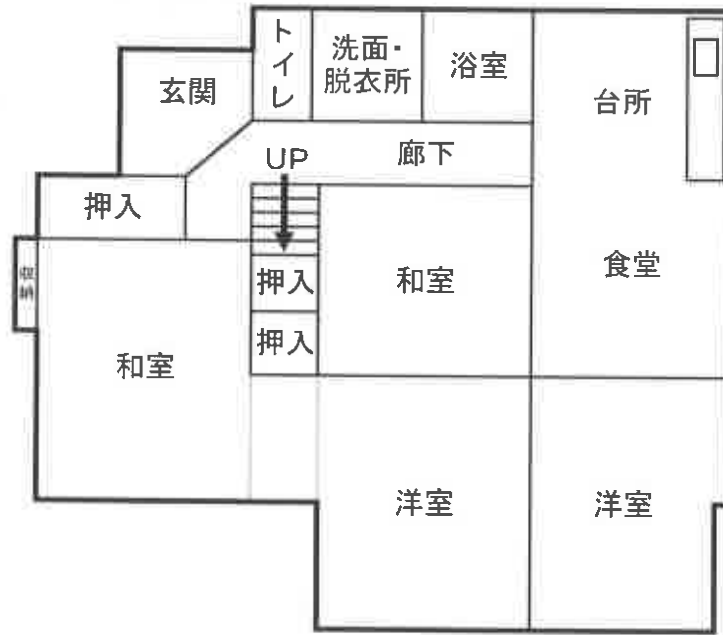
建物配置図



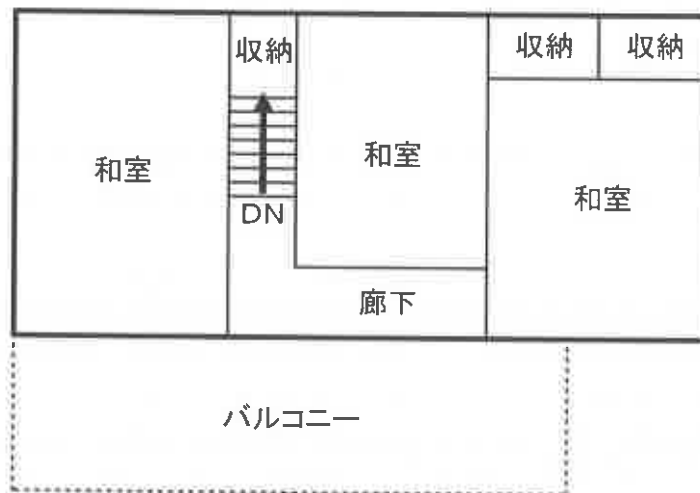
間取図



物件 3



1 階



2 階