

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 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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,080,000 8,064,000	一括	2,016,000	114,682	26,811
1	1,660,000				
2	8,420,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 袋井市横井字南田 |
| | 地 番 | 150番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袋井市横井字南田 150番地3 |
| | 家屋 番号 | 150番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.08平方メートル
2階 50.22平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 7 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 | 袋井市横井字南田 |
| | 地 番 | 1 5 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袋井市横井字南田 1 5 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 5 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 0 8 平方メートル
2 階 5 0 . 2 2 平方メートル |



令和 7 (ケ) 第 6 1 号

令和 7 年 1 2 月 1 日 受理

令和 8 年 1 月 2 8 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 | 袋井市横井字南田 |
| | 地 番 | 1 5 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 4 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袋井市横井字南田 1 5 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 5 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 0 8 平方メートル
2 階 5 0 . 2 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	
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 ☐ 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 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者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

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件物件の占有状況等について、本件調査に際し、A（所有者）との面談は出来なかったが、物件所在地における臨場時の状況及び一件記録、近隣住人からの聴取等を勘案し2枚目のとおりとした。
- 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 本件土地は、東側幅員約5.5mの舗装市道（市道横井7号線・地番150-4の土地は、袋井市所有の公衆用道路）に接面している。
- 5 本件土地には、簡易物置（動産）、電柱が存在する。
- 6 本件建物は、経年相応の劣化した建物である。本件建物外壁部分には汚れ箇所が見受けられた（別紙写真番号16参照）。

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
■近隣住人	本件建物には、A 及び家族が住んでいると思います。日中は仕事で不在だと思います。 (令和 7 年 1 2 月 1 7 日 聴取)
■近隣住人	本件建物には、A が約 2、3 年前まで家族と住んでいましたが、現在は 1 人で住んでいます。 (令和 8 年 1 月 7 日 聴取)

(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)

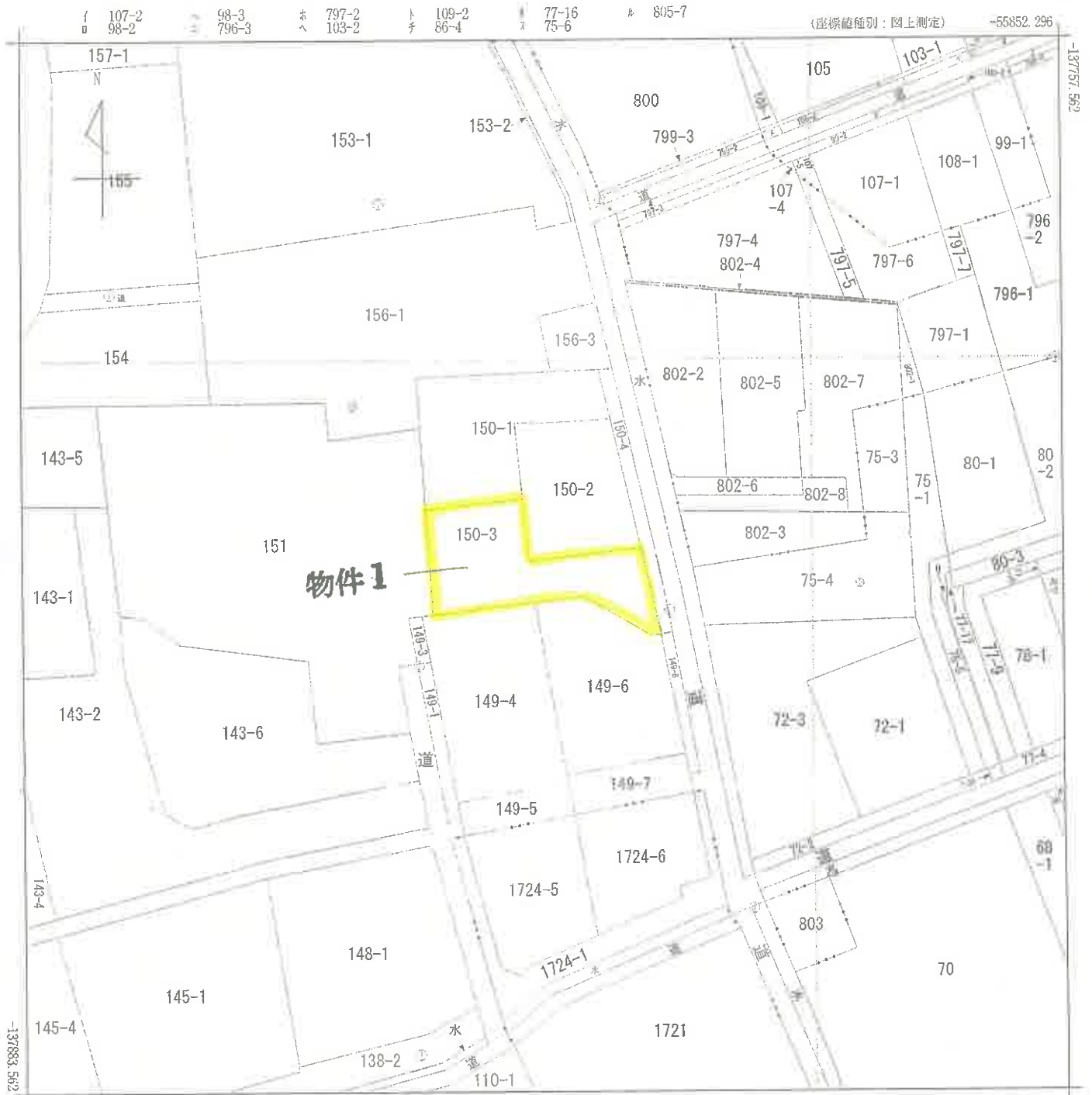
(調査経過用)

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1日(月)	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5日(金) 2 10:45-10:55 3 11:30-11:45	1 当庁 2 静岡地方法務局 (袋井支局) 3 物件所在地	1 A(所有者)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円) 2 隣接地の登記事項証明書交付申請 3 物件確認、写真撮影
令和7年12月17日(水) 1 14:00-14:20 2 14:50-15:00	1 物件所在地 2 袋井市役所	1 全戸不在、写真撮影、評価人同行、近隣住人から聴取、現況調査期日再通知書を送付(郵券110円) 2 接面道路につき調査
令和8年1月7日(水) 15:00-15:30	物件所在地	全戸不在、写真撮影、立入調査、占有調査、評価人同行、近隣住人から聴取、現況調査実施通知書を郵便受けに投函
(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7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】



請求部分	所在地	袋井市横井字南田					地番	150番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成4年3月				備付年月日(原図)	平成6年4月20日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した畫面である。

(静岡地方法務局袋井支局管轄)

令和7年10月15日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M54167

登記官

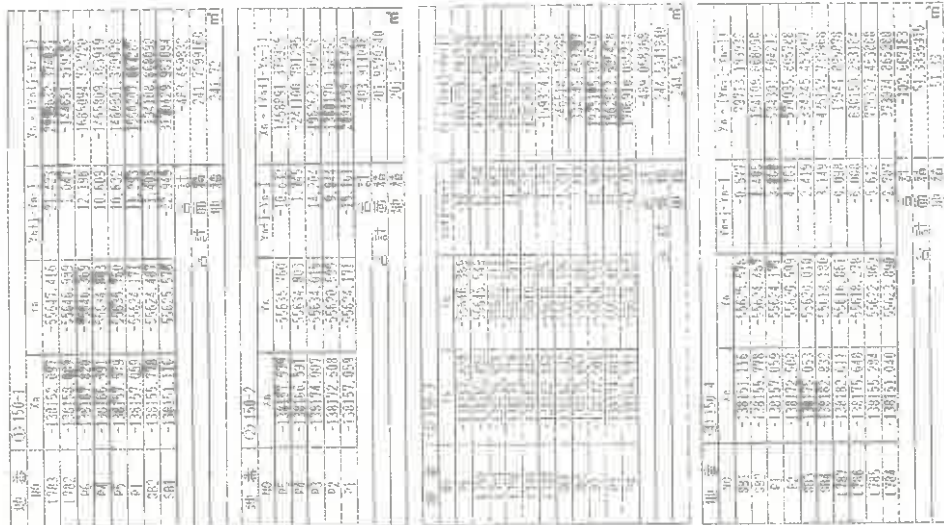
(1/1)

(6 枚目)

明 卷五 五

土地の所在

律
律
律
律
律



作成者

申請人

1

(令和2年4月23日作成)

登記年月日：令和2年12月7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。
(静岡地方裁判所袋井支庁管轄)
令和7年10月15日 東京法務局港出張所

(8 枚目)

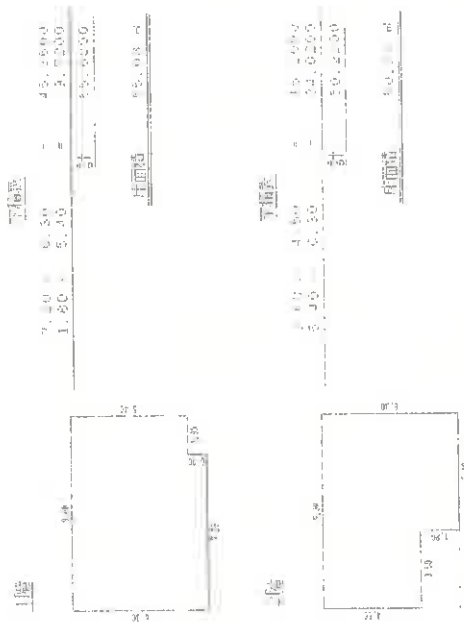
登記官

地図整理番号：M54169

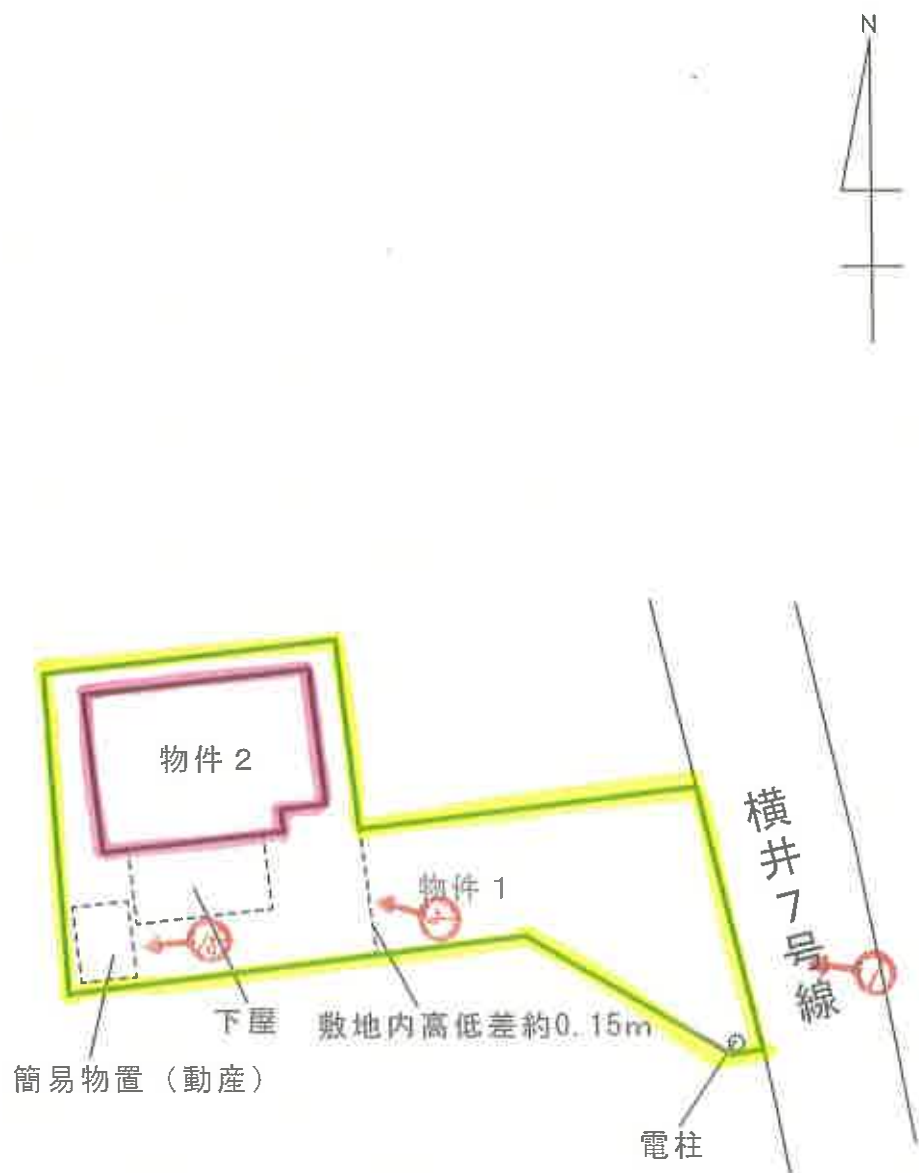
建物図面

各階平面図

家屋番号	150番
建物の所在	袋井市橋本字南田150番地1



土地建物位置関係図（概略）



縮尺約1/300

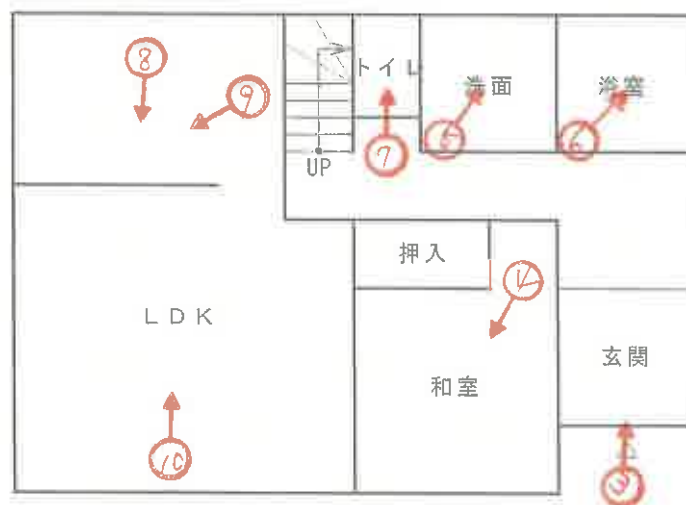


写真撮影の位置及び方向を示す。

※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図

物件2



1 階



2 階

 写真撮影の位置及び方向を示す。

(10 枚図)

写真1 物件2



電柱

写真2

物件2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15 簡易物置（動産）



写真16 本件建物の外壁部分の汚れ箇所（撮影位置の図示は省略）



令和 7 年 (ケ) 第 61 号
令和 7 年 12 月 17 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 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

木村 満義

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 袋井市横井字南田 |
| | 地 番 | 150 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袋井市横井字南田 150 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 150 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 55.08 平方メートル
2 階 50.22 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,660,000 円
物件2（建物）	金 8,420,000 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

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		
【土地の概況及び利用状況等に関する特記事項】 ・物件1の土地に物件2の建物が存する。 ・物件1の土地に簡易物置と電柱が存する。 ・敷地内高低差があり、建物が存する部分の地盤面は、入口付近の駐車スペースの部分より約0.15m高い。 【建物の概況及び利用状況に関する特記事項】 ・経年相応の劣化が認められる。建物外壁部分には、汚れ箇所が見受けられた。 ・物件2の建物の南側に下屋が存する。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。		

※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	J R 東海道本線「袋井」駅の北西方・直線距離約3.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか空地も見られる住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 用途地域の指定なし 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	244.53㎡ 不整形 ほぼ平坦地 中間画地で、路面とほぼ等高に接面 特になし
接面道路の状況	東側幅員約5.5m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1は、物件2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 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：無 下水道：無 (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、通常で敷地内への引き込みが出来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、前面道路に施設管は配置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等で、将来的に該当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 の土地上に物件 2 の建物が存する。 ・ 物件 1 の土地上に簡易物置と電柱が存する。 ・ 敷地内高低差があり、建物が存する部分の地盤面は、入口付近の駐車スペースの部分より約 0.15 m 高い。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	---

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）：令和2年7月7日 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 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、居宅として使用し、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	・経年相応の劣化が認められる。建物外壁部分には、汚れ箇所が見受けられた。 ・物件2の建物の南側に下屋が存する。
	※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	25,200	0.77	244.53	0.9	4,270,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 調 査 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

$32,400\text{円} \times 100.0 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 125 \div 25,200\text{円}$

◇ 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：基準地は環境条件等が優る。

イ 個 別 格 差：形状等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量を採用。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応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	157,000	105.30	0.68	11,240,000

イ 現況延床面積：登記簿数量を採用

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5年、経済的残存耐用年数15年、観察減価率10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝15年÷（5年＋15年）×（1－0.1）≒0.68

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	4,270,000	0.40	法定地上権	1,710,000

イ 土地利用権等割合：物件1に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	4,270,000	-1,710,000		—	0.65	1,660,000
2	11,240,000	+1,710,000	—	—	0.65	8,420,000
一 括 価 格 (合 計)						10,080,000

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査（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：非線引き都市計画区域、用途地域の指定なし
(建ぺい率60%、容積率200%)

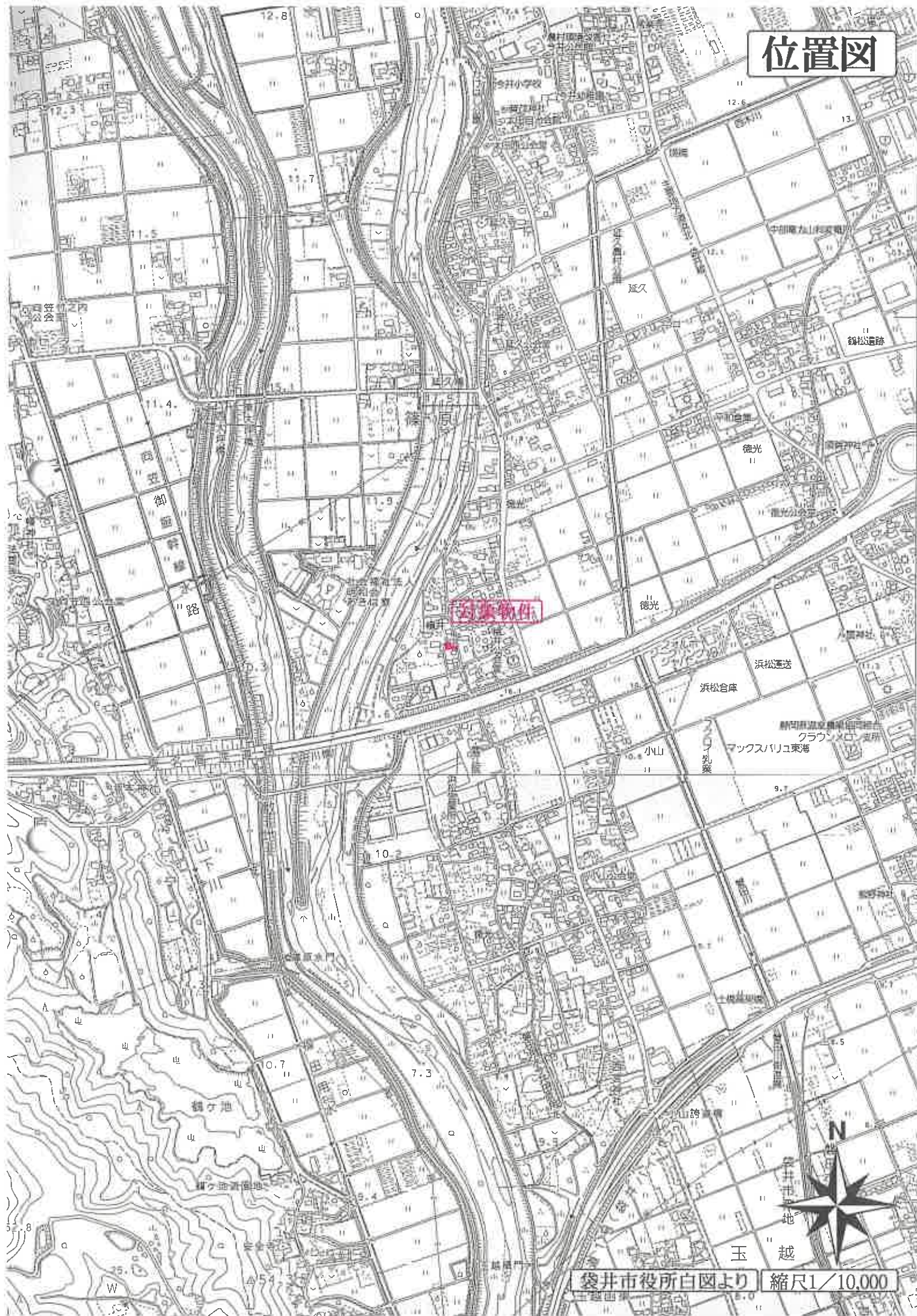
地 域 の 概 要：一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

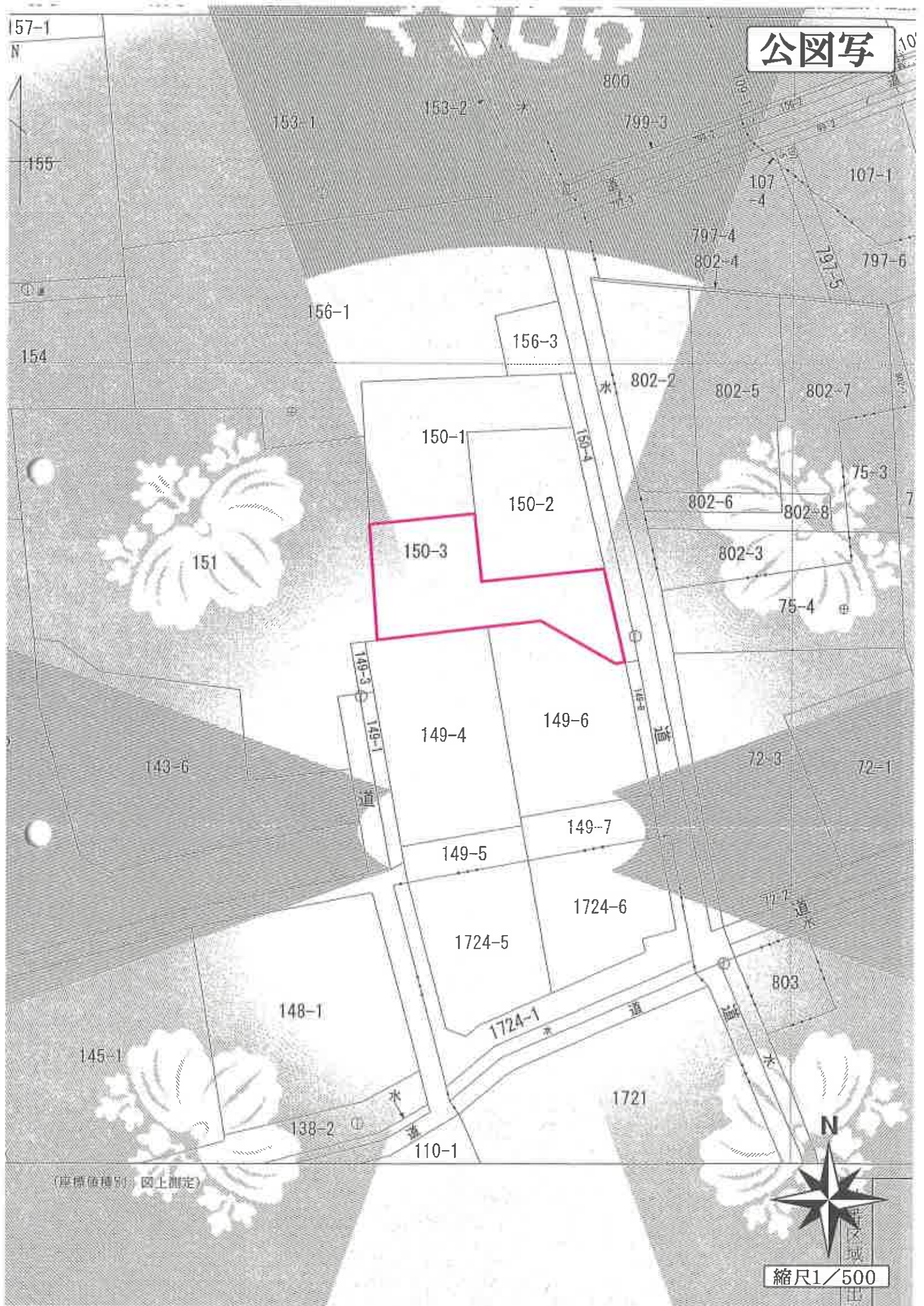
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

位置図



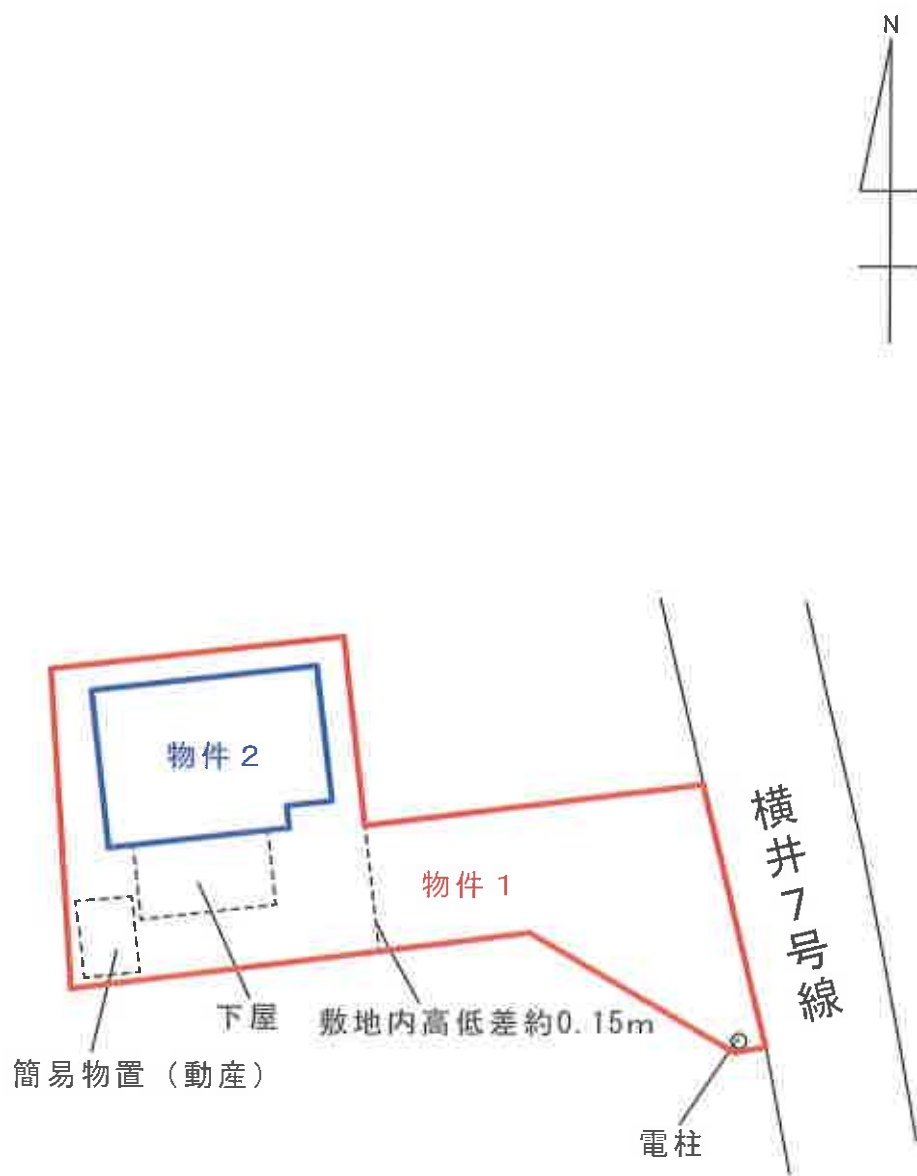
公図写



(座標値種別：図上測定)

縮尺1/500

建物配置図

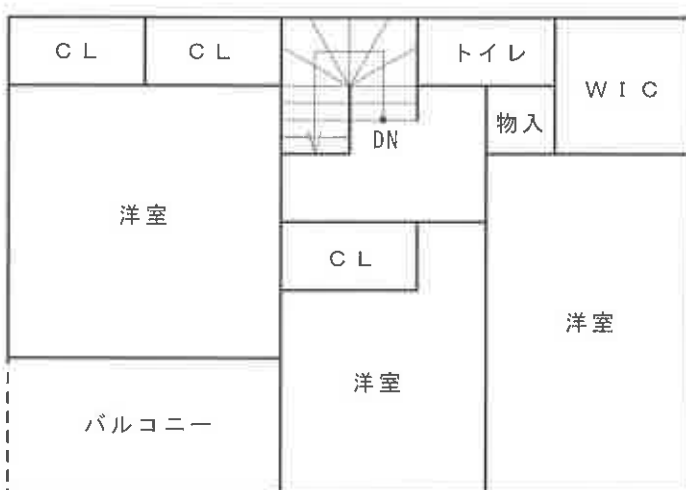


※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図



1 階



2 階