

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	7, 770, 000 6, 216, 000	一括	1, 554, 000	94, 949	21, 361
1	1, 050, 000				
2	6, 720, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 磐田市白羽字権現西 |
| | 地 番 | 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市白羽字権現西 7 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 4 番 1 |
| | 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 3. 8 6 平方メートル
2 階 4 4. 1 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 4 月 9 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 磐田市白羽字権現西
地 番 74 番 1
地 目 宅地
地 積 161.14 平方メートル
- 2 所 在 磐田市白羽字権現西 74 番地 1
家屋 番号 74 番 1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 53.86 平方メートル
2 階 44.14 平方メートル





令和7年(ケ)第 65号
令和7年12月24日受理
令和8年 1月27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

(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 | 磐田市白羽字権現西 |
| | 地 番 | 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市白羽字権現西 7 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 4 番 1 |
| | 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 3 . 8 6 平方メートル
2 階 4 4 . 1 4 平方メートル |





そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、その東側を市道白羽8号線（地番74-4他1筆 地目公衆用道路 所有者磐田市 幅員約5.5m）に接道している。
- 2 物件1土地の北側には、通路（地番74-7 地目用悪水路 所有者磐田市 幅員約1m 暗渠状態）が存在する。
- 3 物件1土地内北東側には、電柱及び支線が存在する。なお、前記電柱は、傾斜している。
- 4 物件1土地内南東側には、簡易物置（基礎がなく、動産と認定した）が存在する。
- 5 物件2建物屋根上には、太陽光パネルが存在する。同パネルは、物件2建物屋根上に取り付けられ、物件2建物外壁上にあるパワーコンディショナーや、物件2建物内にある分電盤等と配線でつながっている。前記太陽光発電設備の請負残代金債権を譲り受けた業者によれば、所有権留保の主張はしない旨の回答がある。よって、前記太陽光発電設備は、本件所有者が所有するものであり、物件2建物に附合あるいは物件2建物の従物であると思料する。

(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

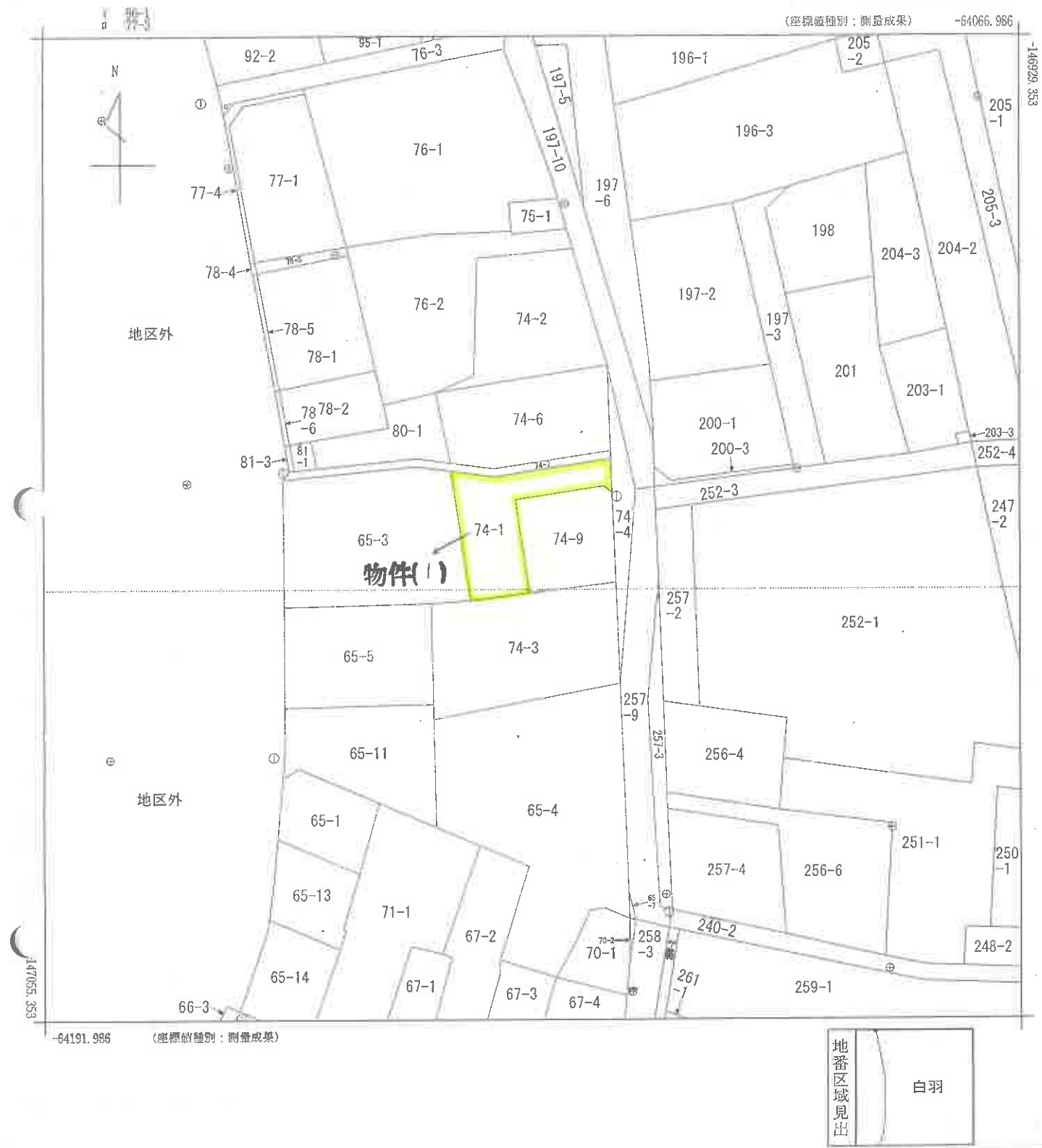
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ A (債務者兼所有者)	1 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 物件2建物屋根上には、太陽光パネルが設置されていますが、購入設置費用の支払は、完済していません。 3 物件2建物を建築した当初から、室内にて猫1匹を飼育しています。猫によるひっかきキズなどはありませんが、破損防止フィルムを内壁の一部に貼ってあります。 4 本物件内には、雨漏り等の不具合はありません。 5 隣地との境界について、争いはありませんし、本物件内にて事故等ありません。
■ ジャックス債権回収サービス株式会社代理人弁護士	1 物件2建物に設置されている太陽光発電設備に対し、当社は、所有権留保の主張はしません。

(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 1 2 月 2 4 日 (水) : - :	当庁執行官室	磐田市役所に建物間取図申請・受領
7 年 1 2 月 2 5 日 (木) 1 2 : 5 0 - 1 3 : 0 0	静岡地方法務局 袋井支局	件外土地 (7 4 - 4 他 8 筆) 登記簿謄本、地積測量図 (物件 1) 申請・受領
7 年 1 2 月 2 6 日 (金) 1 1 : 0 0 - 1 1 : 1 0	物件所在地	物件特定・写真撮影 (外観)
7 年 1 2 月 2 6 日 (金) 1 5 : 0 0 - 1 5 : 1 0	磐田市役所 道路河川課	接道関係調査
8 年 1 月 1 5 日 (木) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 1 0	当庁執行官室	ジャックス債権回収サービス株式会社代理人弁護士に 架電 (太陽光発電設備に対する所有権留保の有無)
8 年 1 月 1 5 日 (木) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 0 0	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影 (屋内) 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和 8 年 1 月 1 5 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和 8 年 1 月 1 5 日 臨場後、呼掛・呼鈴するも応答がなかったので、Bを立ち会わせ、無施錠の窓から建物内に立ち 入ったところ、所有者が在室していた。 ☐ 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

A 3 版を A 4 版に縮小



請 求 部 分		所 在 地				番 号		74番1											
出 力 縮 小 率		1/500		精 度 区 分		甲二		座 標 系 番 号 又 は 記 号		Ⅶ		分 類		地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項)		種 類		地 籍 図	
作 成 年 月 日		平成29年2月28日						備 付 年 月 日 (原 図)		平成30年2月23日						補 事 記 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。

令和7年11月6日
静岡地方法務局磐田出張所
登記官

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 磐田出張所管轄)
令和 7 年 12 月 25 日 静岡地方方法務局 磐井支局

登記官

7 (校用)

A 3 版を A 4 版に縮小

地番74-1, 74-9
土地の所在磐田市白羽字権現西

地積測量図

作成者

申請人

縮尺1 / 250

測量の基準
測地系使用点座標系
測点名X座標Y座標
JJA39-1-146988.107
JJA48-1-147041.691
(測量年月日平成29年11月24日)

測量の基準
測地系使用点座標系
測点名X座標Y座標
JJA39-1-146988.107
JJA48-1-147041.691
(測量年月日平成29年11月24日)

地番① 74-1
NOX_nY_nY_{n+1}-Y_{n-1}X_{n+1}-(Y_{n+1}-Y_{n-1})
P1-146987.606-64119.254-14.927219746.470970
P2-146986.760-64120.283-12.3191910729.896440
P3-146988.509-64131.573-9.4361386983.570924
P4-147000.473-64129.71912.785-1879401.047305
B174-146999.088-64118.78810.465-1538345.455920
合計-286.564991
面積143.28m²

地番② 74-9
NOX_nY_nY_{n+1}-Y_{n-1}X_{n+1}-(Y_{n+1}-Y_{n-1})
P1-146987.606-64119.254-14.927219746.470970
P2-146986.760-64120.283-12.3191910729.896440
P3-146988.509-64131.573-9.4361386983.570924
P4-147000.473-64129.71912.785-1879401.047305
B174-146999.088-64118.78810.465-1538345.455920
合計-286.564991
面積143.28m²

図面
JJA39 詳細図
JJA48-1 詳細図

74-7 (水路)
74-8 (水路)
74-9 (水路)
74-4 (道路)
74-5 (道路)
74-3
74-10
74-11
74-12
74-13
74-14
74-15
74-16
74-17
74-18
74-19
74-20
74-21
74-22
74-23
74-24
74-25
74-26
74-27
74-28
74-29
74-30
74-31
74-32
74-33
74-34
74-35
74-36
74-37
74-38
74-39
74-40
74-41
74-42
74-43
74-44
74-45
74-46
74-47
74-48
74-49
74-50
74-51
74-52
74-53
74-54
74-55
74-56
74-57
74-58
74-59
74-60
74-61
74-62
74-63
74-64
74-65
74-66
74-67
74-68
74-69
74-70
74-71
74-72
74-73
74-74
74-75
74-76
74-77
74-78
74-79
74-80
74-81
74-82
74-83
74-84
74-85
74-86
74-87
74-88
74-89
74-90
74-91
74-92
74-93
74-94
74-95
74-96
74-97
74-98
74-99
74-100
74-101
74-102
74-103
74-104
74-105
74-106
74-107
74-108
74-109
74-110
74-111
74-112
74-113
74-114
74-115
74-116
74-117
74-118
74-119
74-120
74-121
74-122
74-123
74-124
74-125
74-126
74-127
74-128
74-129
74-130
74-131
74-132
74-133
74-134
74-135
74-136
74-137
74-138
74-139
74-140
74-141
74-142
74-143
74-144
74-145
74-146
74-147
74-148
74-149
74-150
74-151
74-152
74-153
74-154
74-155
74-156
74-157
74-158
74-159
74-160
74-161
74-162
74-163
74-164
74-165
74-166
74-167
74-168
74-169
74-170
74-171
74-172
74-173
74-174
74-175
74-176
74-177
74-178
74-179
74-180
74-181
74-182
74-183
74-184
74-185
74-186
74-187
74-188
74-189
74-190
74-191
74-192
74-193
74-194
74-195
74-196
74-197
74-198
74-199
74-200
74-201
74-202
74-203
74-204
74-205
74-206
74-207
74-208
74-209
74-210
74-211
74-212
74-213
74-214
74-215
74-216
74-217
74-218
74-219
74-220
74-221
74-222
74-223
74-224
74-225
74-226
74-227
74-228
74-229
74-230
74-231
74-232
74-233
74-234
74-235
74-236
74-237
74-238
74-239
74-240
74-241
74-242
74-243
74-244
74-245
74-246
74-247
74-248
74-249
74-250
74-251
74-252
74-253
74-254
74-255
74-256
74-257
74-258
74-259
74-260
74-261
74-262
74-263
74-264
74-265
74-266
74-267
74-268
74-269
74-270
74-271
74-272
74-273
74-274
74-275
74-276
74-277
74-278
74-279
74-280
74-281
74-282
74-283
74-284
74-285
74-286
74-287
74-288
74-289
74-290
74-291
74-292
74-293
74-294
74-295
74-296
74-297
74-298
74-299
74-300
74-301
74-302
74-303
74-304
74-305
74-306
74-307
74-308
74-309
74-310
74-311
74-312
74-313
74-314
74-315
74-316
74-317
74-318
74-319
74-320
74-321
74-322
74-323
74-324
74-325
74-326
74-327
74-328
74-329
74-330
74-331
74-332
74-333
74-334
74-335
74-336
74-337
74-338
74-339
74-340
74-341
74-342
74-343
74-344
74-345
74-346
74-347
74-348
74-349
74-350
74-351
74-352
74-353
74-354
74-355
74-356
74-357
74-358
74-359
74-360
74-361
74-362
74-363
74-364
74-365
74-366
74-367
74-368
74-369
74-370
74-371
74-372
74-373
74-374
74-375
74-376
74-377
74-378
74-379
74-380
74-381
74-382
74-383
74-384
74-385
74-386
74-387
74-388
74-389
74-390
74-391
74-392
74-393
74-394
74-395
74-396
74-397
74-398
74-399
74-400
74-401
74-402
74-403
74-404
74-405
74-406
74-407
74-408
74-409
74-410
74-411
74-412
74-413
74-414
74-415
74-416
74-417
74-418
74-419
74-420
74-421
74-422
74-423
74-424
74-425
74-426
74-427
74-428
74-429
74-430
74-431
74-432
74-433
74-434
74-435
74-436
74-437
74-438
74-439
74-440
74-441
74-442
74-443
74-444
74-445
74-446
74-447
74-448
74-449
74-450
74-451
74-452
74-453
74-454
74-455
74-456
74-457
74-458
74-459
74-460
74-461
74-462
74-463
74-464
74-465
74-466
74-467
74-468
74-469
74-470
74-471
74-472
74-473
74-474
74-475
74-476
74-477
74-478
74-479
74-480
74-481
74-482
74-483
74-484
74-485
74-486
74-487
74-488
74-489
74-490
74-491
74-492
74-493
74-494
74-495
74-496
74-497
74-498
74-499
74-500
74-501
74-502
74-503
74-504
74-505
74-506
74-507
74-508
74-509
74-510
74-511
74-512
74-513
74-514
74-515
74-516
74-517
74-518
74-519
74-520
74-521
74-522
74-523
74-524
74-525
74-526
74-527
74-528
74-529
74-530
74-531
74-532
74-533
74-534
74-535
74-536
74-537
74-538
74-539
74-540
74-541
74-542
74-543
74-544
74-545
74-546
74-547
74-548
74-549
74-550
74-551
74-552
74-553
74-554
74-555
74-556
74-557
74-558
74-559
74-560
74-561
74-562
74-563
74-564
74-565
74-566
74-567
74-568
74-569
74-570
74-571
74-572
74-573
74-574
74-575
74-576
74-577
74-578
74-579
74-580
74-581
74-582
74-583
74-584
74-585
74-586
74-587
74-588
74-589
74-590
74-591
74-592
74-593
74-594
74-595
74-596
74-597
74-598
74-599
74-600
74-601
74-602
74-603
74-604
74-605
74-606
74-607
74-608
74-609
74-610
74-611
74-612
74-613
74-614
74-615
74-616
74-617
74-618
74-619
74-620
74-621
74-622
74-623
74-624
74-625
74-626
74-627
74-628
74-629
74-630
74-631
74-632
74-633
74-634
74-635
74-636
74-637
74-638
74-639
74-640
74-641
74-642
74-643
74-644
74-645
74-646
74-647
74-648
74-649
74-650
74-651
74-652
74-653
74-654
74-655
74-656
74-657
74-658
74-659
74-660
74-661
74-662
74-663
74-664
74-665
74-666
74-667
74-668
74-669
74-670
74-671
74-672
74-673
74-674
74-675
74-676
74-677
74-678
74-679
74-680
74-681
74-682
74-683
74-684
74-685
74-686
74-687
74-688
74-689
74-690
74-691
74-692
74-693
74-694
74-695
74-696
74-697
74-698
74-699
74-700
74-701
74-702
74-703
74-704
74-705
74-706
74-707
74-708
74-709
74-710
74-711
74-712
74-713
74-714
74-715
74-716
74-717
74-718
74-719
74-720
74-721
74-722
74-723
74-724
74-725
74-726
74-727
74-728
74-729
74-730
74-731
74-732
74-733
74-734
74-735
74-736
74-737
74-738
74-739
74-740
74-741
74-742
74-743
74-744
74-745
74-746
74-747
74-748
74-749
74-750
74-751
74-752
74-753
74-754
74-755
74-756
74-757
74-758
74-759
74-760
74-761
74-762
74-763
74-764
74-765
74-766
74-767
74-768
74-769
74-770
74-771
74-772
74-773
74-774
74-775
74-776
74-777
74-778
74-779
74-780
74-781
74-782
74-783
74-784
74-785
74-786
74-787
74-788
74-789
74-790
74-791
74-792
74-793
74-794
74-795
74-796
74-797
74-798
74-799
74-800
74-801
74-802
74-803
74-804
74-805
74-806
74-807
74-808
74-809
74-810
74-811
74-812
74-813
74-814
74-815
74-816
74-817
74-818
74-819
74-820
74-821
74-822
74-823
74-824
74-825
74-826
74-827
74-828
74-829
74-830
74-831
74-832
74-833
74-834
74-835
74-836
74-837
74-838
74-839
74-840
74-841
74-842
74-843
74-844
74-845
74-846
74-847
74-848
74-849
74-850
74-851
74-852
74-853
74-854
74-855
74-856
74-857
74-858
74-859
74-860
74-861
74-862
74-863
74-864
74-865
74-866
74-867
74-868
74-869
74-870
74-871
74-872
74-873
74-874
74-875
74-876
74-877
74-878
74-879
74-880
74-881
74-882
74-883
74-884
74-885
74-886
74-887
74-888
74-889
74-890
74-891
74-892
74-893
74-894
74-895
74-896
74-897
74-898
74-899
74-900
74-901
74-902
74-903
74-904
74-905
74-906
74-907
74-908
74-909
74-910
74-911
74-912
74-913
74-914
74-915
74-916
74-917
74-918
74-919
74-920
74-921
74-922
74-923
74-924
74-925
74-926
74-927
74-928
74-929
74-930
74-931
74-932
74-933
74-934
74-935
74-936
74-937
74-938
74-939
74-940
74-941
74-942
74-943
74-944
74-945
74-946
74-947
74-948
74-949
74-950
74-951
74-952
74-953
74-954
74-955
74-956
74-957
74-958
74-959
74-960
74-961
74-962
74-963
74-964
74-965
74-966
74-967
74-968
74-969
74-970
74-971
74-972
74-973
74-974
74-975
74-976
74-977
74-978
74-979
74-980
74-981
74-982
74-983
74-984
74-985
74-986
74-987
74-988
74-989
74-990
74-991
74-992
74-993
74-994
74-995
74-996
74-997
74-998
74-999
74-1000
74-1001
74-1002
74-1003
74-1004
74-1005
74-1006
74-1007
74-1008
74-1009
74-1010
74-1011
74-1012
74-1013
74-1014
74-1015
74-1016
74-1017
74-1018
74-1019
74-1020
74-1021
74-1022
74-1023
74-1024
74-1025
74-1026
74-1027
74-1028
74-1029
74-1030
74-1031
74-1032
74-1033
74-1034
74-1035
74-1036
74-1037
74-1038
74-1039
74-1040
74-1041
74-1042
74-1043
74-1044
74-1045
74-1046
74-1047
74-1048
74-1049
74-1050
74-1051
74-1052
74-1053
74-1054
74-1055
74-1056
74-1057
74-1058
74-1059
74-1060
74-1061
74-1062
74-1063
74-1064
74-1065
74-1066
74-1067
74-1068
74-1069
74-1070
74-1071
74-1072
74-1073
74-1074
74-1075
74-1076
74-1077
74-1078
74-1079
74-1080
74-1081
74-1082
74-1083
74-1084
74-1085
74-1086
74-1087
74-1088
74-1089
74-1090
74-1091
74-1092
74-1093
74-1094
74-1095
74-1096
74-1097
74-1098
74-1099
74-1100
74-1101
74-1102
74-1103
74-1104
74-1105
74-1106
74-1107
74-1108
74-1109
74-1110
74-1111
74-1112
74-1113
74-1114
74-1115
74-1116
74-1117
74-1118
74-1119
74-1120
74-1121
74-1122
74-1123
74-1124
74-1125
74-1126
74-1127
74-1128
74-1129
74-1130
74-1131
74-1132
74-1133
74-1134
74-1135
74-1136
74-1137
74-1138
74-1139
74-1140
74-1141
74-1142
74-1143
74-1144
74-1145
74-1146
74-1147
74-1148
74-1149
74-1150
74-1151
74-1152
74-1153
74-1154
74-1155
74-1156
74-1157
74-1158
74-1159
74-1160
74-1161
74-1162
74-1163
74-1164
74-1165
74-1166
74-1167
74-1168
74-1169
74-1170
74-1171
74-1172
74-1173
74-1174
74-1175
74-1176
74-1177
74-1178
74-1179
74-1180
74-1181
74-1182
74-1183
74-1184
74-1185
74-1186
74-1187
74-1188
74-1189
74-1190
74-1191
74-1192
74-1193
74-1194
74-1195
74-1196
74-1197
74-1198
74-1199
74-1200
74-1201
74-1202
74-1203
74-1204
74-1205
74-1206
74-1207
74-1208
74-1209
74-1210
74-1211
74-1212
74-1213
74-1214
74-1215
74-1216
74-1217
74-1218
74-1219
74-1220
74-1221
74-1222
74-1223
74-1224
74-1225
74-1226
74-1227
74-1228
74-1229
74-1230
74-1231
74-1232
74-1233
74-1234
74-1235
74-1236
74-1237
74-1238
74-1239
74-1240
74-1241
74-1242
74-1243
74-1244
74-1245
74-1246
74-1247
74-1248
74-1249
74-1250
74-1251
74-1252
74-1253
74-1254
74-1255
74-1256
74-1257
74-1258
74-1259
74-1260
74-1261
74-1262
74-1263
74-1264
74-1265
74-1266
74-1267
74-1268
74-1269
74-1270
74-1271
74-1272
74-1273
74-1274
74-1275
74-1276
74-1277
74-1278
74-1279
74-1280
74-1281
74-1282
74-1283
74-1284
74-1285
74-1286
74-1287
74-1288
74-1289
74-1290
74-1291
74-1292
74-1293
74-1294
74-1295
74-1296
74-1297
74-1298
74-1299
74-1300
74-1301
74-1302
74-1303
74-1304
74-1305
74-1306
74-1307
74-1308
74-1309
74-1310
74-1311
74-1312
74-1313
74-1314
74-1315
74-1316
74-1317
74-1318
74-1319
74-1320
74-1321
74-1322
74-1323
74-1324
74-1325
74-1326
74-1327
74-1328
74-1329
74-1330
74-1331
74-1332
74-1333
74-1334
74-1335
74-1336
74-1337
74-1338
74-1339
74-1340
74-1341
74-1342
74-1343
74-1344
74-1345
74-134

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年11月6日 静岡地方方法務局 桑田出張所

登記官

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	74番1
建物の所在	磐田市白羽字権現西74番地1

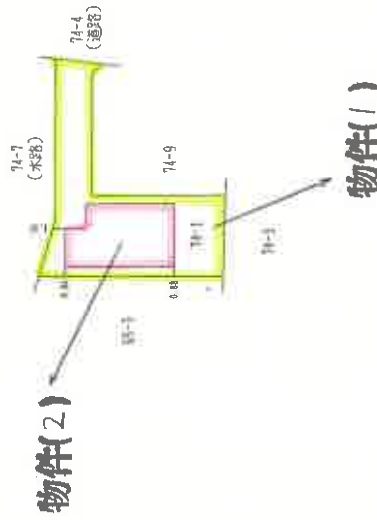
1階

求積表	
3.60 × 1.80	6.4800
5.85 × 8.10	47.3850
計	53.8650
床面積 53.86 ㎡	



2階

求積表	
4.05 × 1.80	7.2900
5.85 × 6.30	36.8550
計	44.1450
床面積 44.14 ㎡	

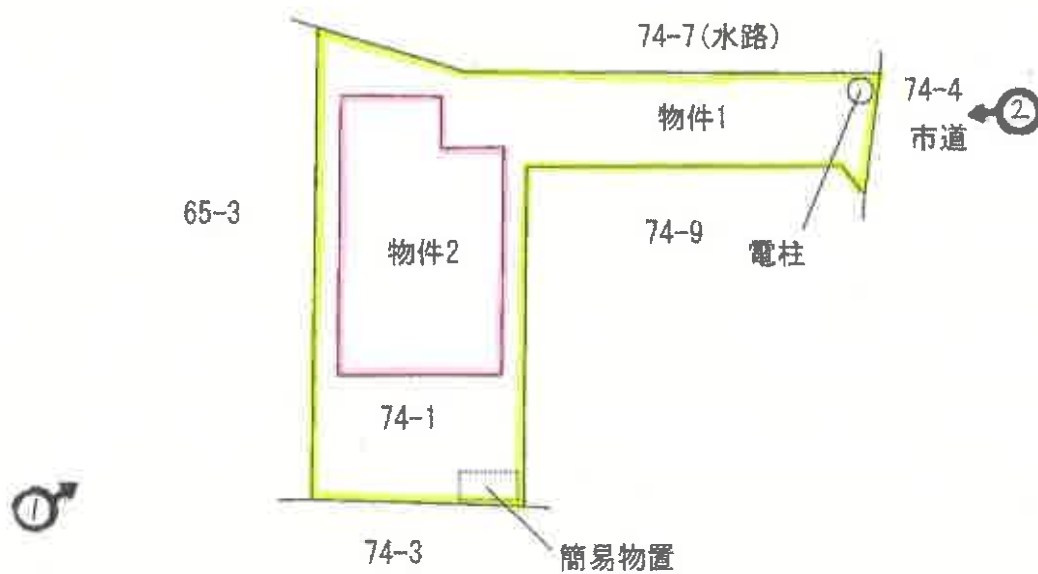


作成者

縮尺 1 / 250

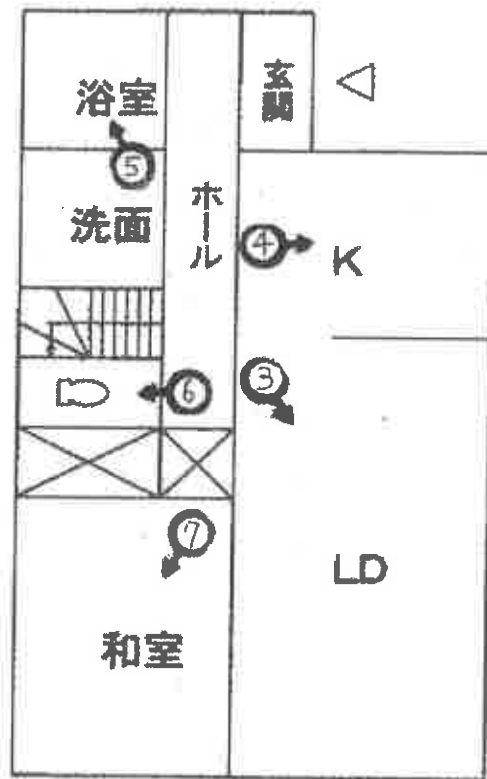
申請人

縮尺 1 / 500

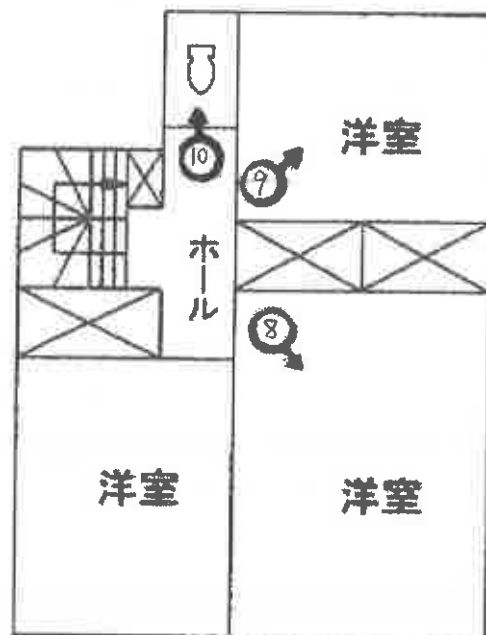


建物配置図

♂写真撮影方向



1階



2階



♂写真撮影方向

間 取 図

(1)

物件 2



(2)

物件 2



物件 1

(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(15 枚目)

令和7年(夕)第65号

令和8年1月15日

令和8年2月6日

現地調査

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 安 本 耕 治

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 磐田市白羽字権現西 |
| | 地 番 | 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市白羽字権現西 7 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 4 番 1 |
| | 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 3. 8 6 平方メートル
2 階 4 4. 1 4 平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,050,000円
物件2（建物）	金 6,720,000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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、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	
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 目的物件の概況等

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 (直線距離) (別添位置図参照)			「豊田町」駅	南西側	約 4.7km
付近の状況	国道150号の南方, 旧竜洋町に形成された戸建住宅を主とする住宅地域。 当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。					
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% なし 宅地造成等工事規制区域				
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状等 間口・奥行 地勢 高低差 その他	161.14㎡ 不整形 (旗竿地) 間口約3.5m 奥行約20m 平坦 等高 特になし				
接面道路	中間画地 東側	約 5.5m	舗装市道	(建築基準法上の道路)		
土地の利用状況	現況利用法 目的外建物の有無 周囲等の状況 その他	物件2の建物敷地 ない 日照・通風 周囲の状況 特になし				
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 有				
特記事項	・北側に幅約1mの水路(通路)有り。 ・南東側に簡易物置有り。 ・北東側にやや傾いた電柱有り。					

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(登記記載) 平成30年2月8日 新築 経済的残存耐用年数 約17年 経過年数 約8年程
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 木造2階建 ルーフィング葺 サイディング クロス クロス フローリング、畳 電気、給排水衛生 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 間取り 住宅 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	建物所有者が家族とともに管理占有している。 ※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	・太陽光パネル有り。 ・猫を1匹飼育している。

第5 評価額算出の過程

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	26,500	0.70	161.14	0.9	2,690,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示

番号	公示・基準地価格 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	標準価格
磐田-15	23,100	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{85}$	26,500
◇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。					-0.4%
◇標準化補正:		方位等を考慮した。			
◇地域格差:		街路、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		形状等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	175,000	98.00	54%	9,260,000

ウ 2の現価率(定額法による)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記の通り求めた。

経過年数:	8年	経済的残存耐用年数:	17年	観察減価:	20%
現価率=経済的残存耐用年数÷(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価)					
$\frac{17年}{17年+(8年) \times (1-20\%)} = 54\%$					

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、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) (万円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	2,690,000	0.40	法定地上権	1,080,000

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	2,690,000	－1,080,000		1.0	0.65	1,050,000
2	9,260,000	＋1,080,000	－	1.0	0.65	6,720,000
一括価格(合計)						7,770,000

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格

番 号: 磐田-15

所 在: 磐田市駒場字流作新田7002番4

価 格: 23,100円/㎡

位 置: JR東海道本線「豊田町」駅約5.6km

価格時点: 令和7年1月1日

地 積: 208㎡

供給処理施設: 水道、下水

接面街路: 南西側5m市道、中間画地

用途指定等: 市街化区域、第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 中規模一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

以上

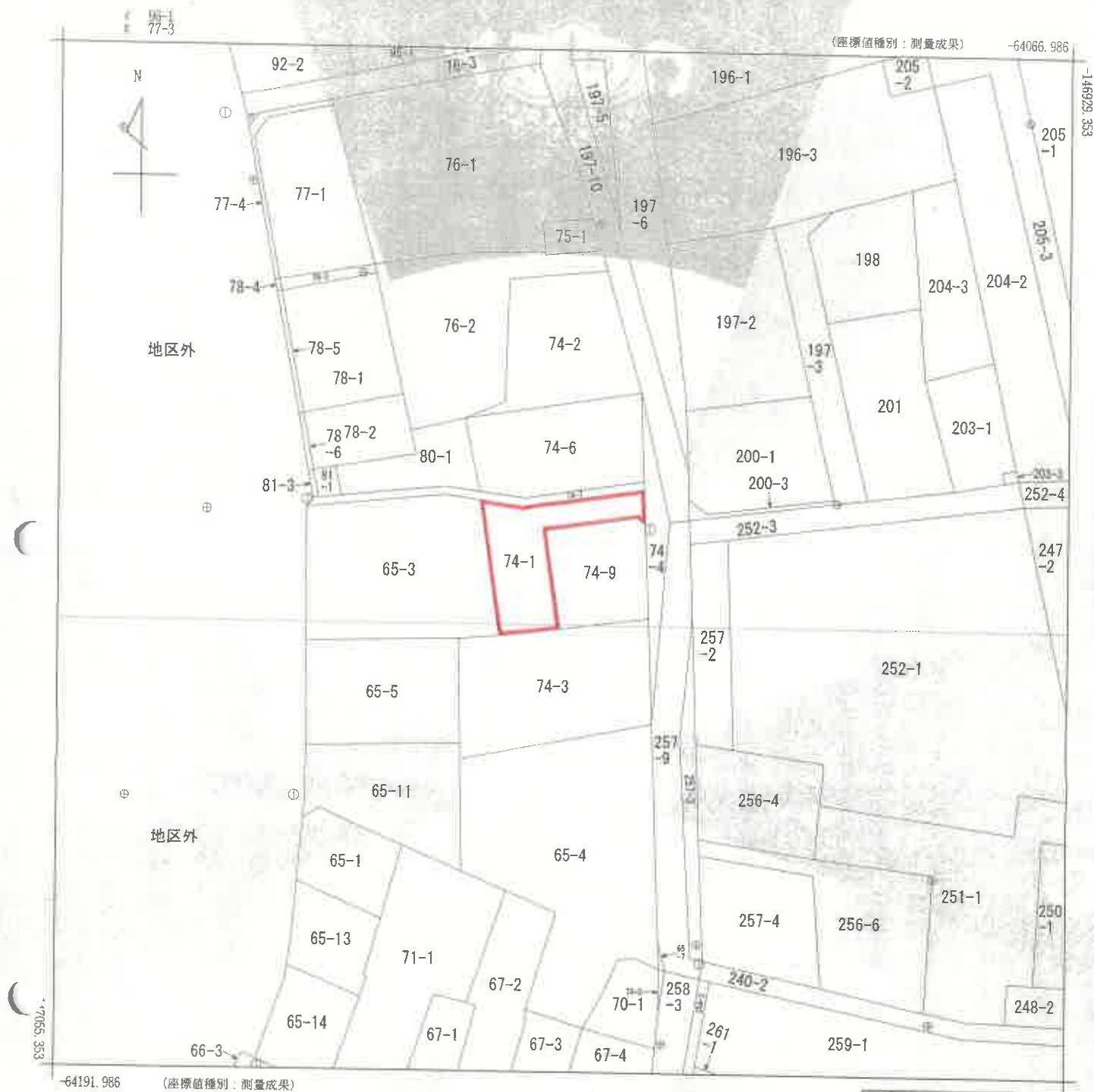


(C) 2020 Map data by Google

1 : 30,000 相当

地図上の1センチは 約 300 メートル

位置



地番区域見出
白羽

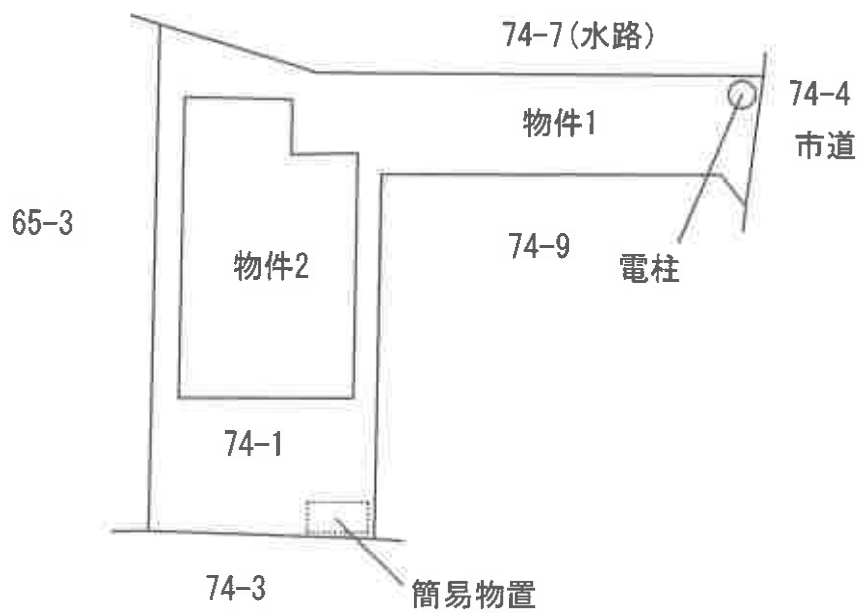
請求部	所在	磐田市白羽字権現西				地番	74番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成29年2月28日			備付年月日(原図)	平成30年2月23日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

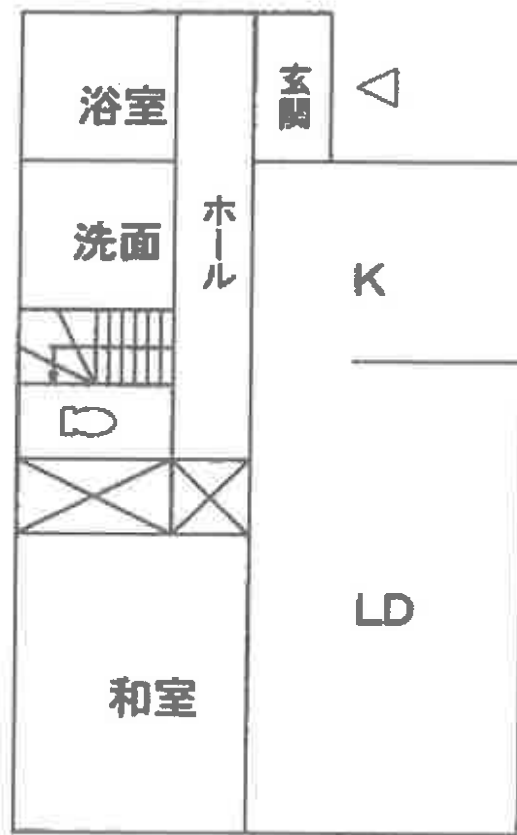
令和7年11月6日
静岡地方方法務局磐田出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

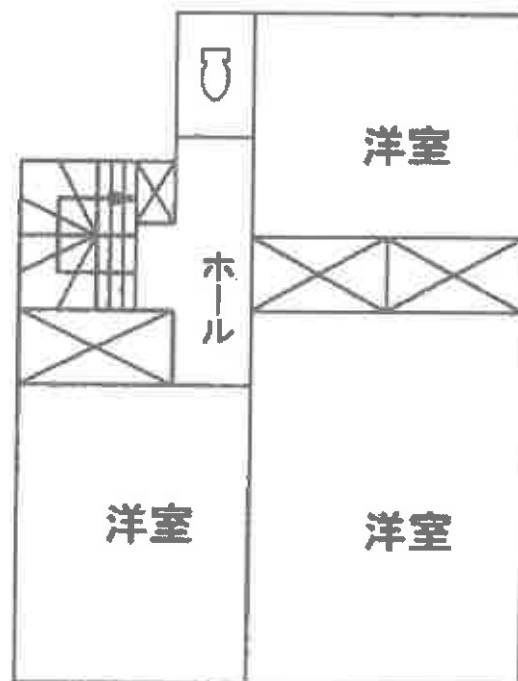
※A3・A4に縮小
公図写



建物配置図



1階



2階

