

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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 9 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 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 8 月 31 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）
1～3	7,610,000 6,088,000	一括	1,522,000	44,815	17,506
1	2,490,000				
2	2,520,000				
3	2,600,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 磐田市豊岡字金洗
 地 番 6 8 1 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 6 . 3 9 平方メートル
- 2 所 在 磐田市豊岡字金洗
 地 番 6 8 1 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 8 1 平方メートル
- 3 所 在 磐田市豊岡字金洗 6 8 1 2 番地 2、6 8 1 3 番地 2
 家屋 番号 6 8 1 2 番 2
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 5 5 . 6 3 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 5 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 9 . 8 7 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 堀場 早起子

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

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 磐田市豊岡字金洗
 地 番 6 8 1 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 6 . 3 9 平方メートル

- 2 所 在 磐田市豊岡字金洗
 地 番 6 8 1 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 8 1 平方メートル

- 3 所 在 磐田市豊岡字金洗 6 8 1 2 番地 2、6 8 1 3 番地 2
 家屋 番号 6 8 1 2 番 2
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 5 5 . 6 3 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 5 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル





令和7年(ヌ)第49号

令和8年 1月29日受理

令和8年 3月 5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 磐田市豊岡字金洗
地 番 6 8 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 1 6 . 3 9 平方メートル
- 2 所 在 磐田市豊岡字金洗
地 番 6 8 1 3 番 2
地 目 宅地
地 積 2 1 8 . 8 1 平方メートル
- 3 所 在 磐田市豊岡字金洗 6 8 1 2 番地 2、6 8 1 3 番地 2
家屋 番号 6 8 1 2 番 2
種 類 居宅 店舗
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 1 5 5 . 6 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 9 . 8 7 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(含、附属建物)を所有し、占有している。	
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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 床面積：現況床面積は約159㎡(約4㎡増築・未登記) ※築年月日不明 ※上記の増築部分は、別紙「土地建物位置関係図(概略)」の青色線で囲った部分	
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(含、附属建物)南東側部分を店舗として占有し、その余の部分を居宅として使用し、占有している。	
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 物件1、2の各土地は、東側の舗装県道（県道豊田竜洋線・地番6803-2の土地は、静岡県所有の公衆用道路）に接面している。
- 4 物件1、2の各土地は一画地をなしており、同各土地に跨って物件3の建物（含、附属建物）の敷地として一体利用されている。
- 5 本件建物（含、附属建物）は、経年相応の劣化した状態の建物である。本件建物内の不具合箇所として、天井部分からの雨漏り及び雨漏り跡（別紙写真参照）、本件建物全体的に床の歪みが見受けられた。その余については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり。

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 (債務者)	1 本件土地建物（含、附属建物）の所有者です。 2 本件建物には、私が1人で住んでいます。以前は家族4人で住んでいました。 3 本件建物（含、附属建物）は、経年相応の劣化した建物です。本件建物の屋根の一部が損傷しているので、その隙間からの雨漏りを防ぐために、ビニールシートをかぶせ、その上に木の板を置いて補修してあります。 4 本件建物にはソーラーパネルはなく、オール電化の住宅ではありません。ガスを使用しています。 5 本件建物の店舗部分では、約5年前まで飲食店（スナック）をやっていましたが、現在は空き店舗の状態です。 6 物件2の土地には、祠、自動販売機、看板ポールが存在します。自動販売機は使用することが出来ません。自動販売機の管理者である会社に対し、処分してほしいと伝えましたが、引き取らないと言われました。看板ポールは自己所有物です。 (令和8年2月16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8年1月29日(木)	当庁	磐田市役所市民税課に対し、間取図交付請求(郵券220円)
令和8年1月30日(金) 1 11:10-11:20 2 12:30-12:45	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8年2月2日(月)	当庁	A(債務者)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和8年2月16日(月) 1 14:20-14:30 2 15:00-16:10	1 磐田市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、A(債務者)から占有状況等につき聴取
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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】

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	磐田市豊岡字金洗				地番	6812番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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12月				備付年月日(原図)			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20日
静岡地方方法務局磐田出張所

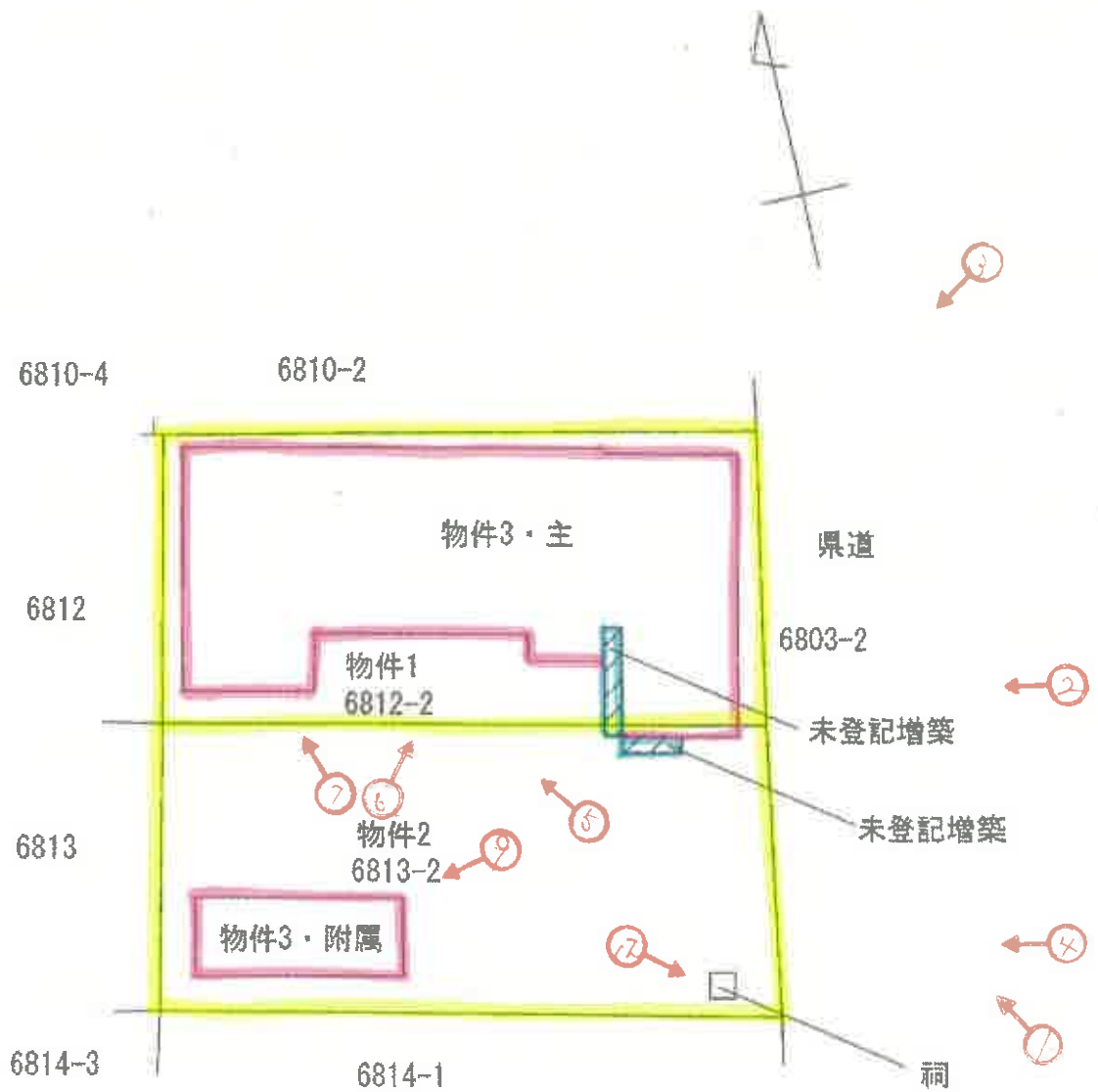
地図整理番号：M04768

登記官

(1/1)

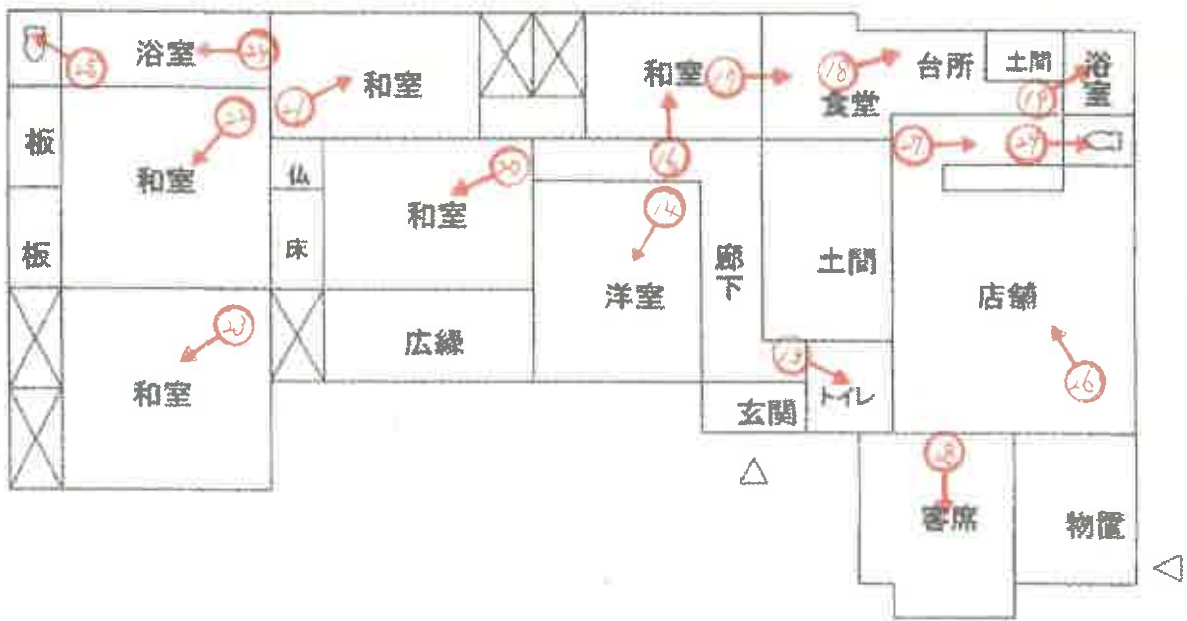
(6 枚目)

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



物件3
附属建物符号1

 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1 附属建物符号1

本件建物



写真2



写真3



写真4



写真 5



写真 6



写真7



写真8 本件建物の屋根の雨漏り箇所の補修部分（撮影位置の図示は省略）



写真 9 本件建物の附属建物



写真 1 0 前記写真 9 の附属建物内



写真 1 1 前記写真 9 の附属建物内

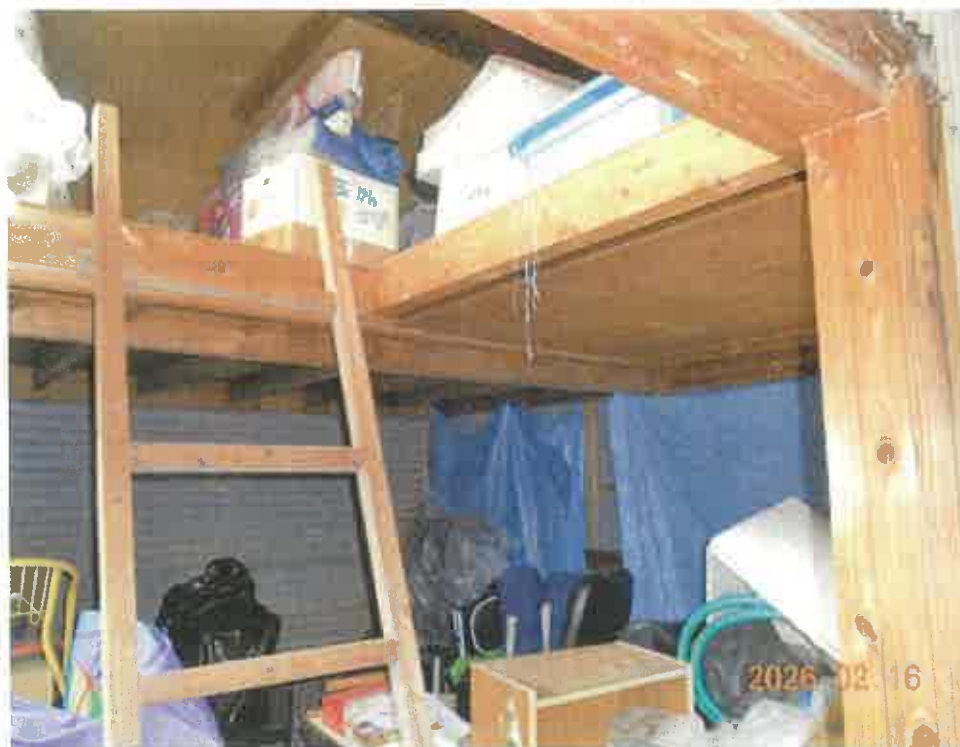


写真 1 2 地の神様



写真13



写真14



写真 1 5 前記写真 1 4 の洋室の天井部分の雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真 1 6



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 2 5



写真 2 6



写真 27



写真 28



写真 2 9



写真 3 0 本件建物店舗内の天井部分の損傷（雨漏り等）箇所（撮影位置の図示は省略）



令和7年(ヌ)第49号

令和8年2月16日

令和8年3月12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 磐田市豊岡字金洗
 地 番 6 8 1 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 6 . 3 9 平方メートル

- 2 所 在 磐田市豊岡字金洗
 地 番 6 8 1 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 1 8 . 8 1 平方メートル

- 3 所 在 磐田市豊岡字金洗 6 8 1 2 番地 2、6 8 1 3 番地 2
 家屋 番号 6 8 1 2 番 2
 種 類 居宅 店舗
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 5 5 . 6 3 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,490,000円
物件2（土地）	金 2,520,000円
物件3（建物）	金 2,600,000円

- 1 一括価額は、物件1ないし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	
3	下記を除き物件目録記載のとおり 床面積 155.63㎡	約159㎡
特 記 事 項		
・物件1、2の土地の上に物件3の建物(附属建物含む)が存する。 ・物件3は南東側約4㎡を増築(未登記)している。		

※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、2)

位置・交通	JR東海道本線「豊田町」駅南側約4.0km (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	磐田市役所竜洋支所南方の県道沿いに形成された一般住宅のほか、店舗等が見られる地域。 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1種住居地域 60% 200% なし 特になし	
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	435.20㎡ ほぼ正方形 間口約21m 奥行約21m 平坦 等高 特になし	
接面道路	中間画地 東側約8m	舗装県道(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3(附属建物含む)の建物敷地 ない 日照・通風 周囲の状況 普通住宅 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	・南東角付近に祠と自動販売機有り。東側県道近くに看板ポール有り。		

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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(登記記載) 経済的残存耐用年数 経過年数	昭和40年9月5日 約3年 約61年程	新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造平家建 スレート・亜鉛メッキ鋼板 トタン、サイディング等 ボード、クロス、ジュラク等 クロス、ボード等 畳、フローリング、土間等 電気、給排水衛生 特になし	
床面積(現況)	南東側を増築している。(増築年月日不詳。但し、登記記録に記載のある増築を除く。)		
現況用途等	現況用途 間取り	住宅・店舗 後添建物間取図参照	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	1階南東部分を店舗(飲食店)として約5年前まで営業していたが、 現況は空き店舗。その他住宅を含め建物所有者が管理占有している。 ※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	・天井からの雨漏りやその跡のほか、床の歪みが見られた。		

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

区分	附属建物・符号I
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月(登記記載) 昭和62年10月30日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約38年程
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 トタン 内 壁 - 天 井 - 床 土間コンクリート 設 備 - 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 間取り 物置 後添建物間取図参照
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	・特になし。

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、対象物件が主として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、2(土地)

物件1、2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	34,700	0.90	216.39	0.9	6,080,000
2	34,700	0.90	218.81	0.9	6,150,000

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-14	33,700	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	34,700
◇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。					0.0%
◇標準化補正:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		街路条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		規模等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件3(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
3	150,000	約159	3%	720,000
3-1(附属)	50,000	19.87	5%	50,000
物件3建物価格合計				770,000

ウ 3・主の現価率(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:	61年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	30%
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)					
$\frac{3年}{3年+(61年) \times (1-30\%)} = 3\%$					

ウ 3・附属建物の現価率(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:	38年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	30%
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)					
$\frac{3年}{3年+(38年) \times (1-30\%)} = 5\%$					

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	6,080,000	0.30	法定地上権	1,820,000
2	6,150,000	0.30	法定地上権	1,850,000

イ 土地利用率等割合:土地利用率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	土地利用率等価格 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	6,080,000	-1,820,000		0.9	0.65	2,490,000
2	6,150,000	-1,850,000		0.9	0.65	2,520,000
3	770,000	+3,670,000	-	0.9	0.65	2,600,000
一括価格(合計)						7,610,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:郊外部に存する店舗付物件としての市場性等を考慮

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-14

所 在: 磐田市平間字堤外1465番38

価 格: 33,700円/㎡

位 置: JR東海道本線「豊田町」駅約4.4km

価格時点: 令和7年1月1日

地 積: 200㎡

供給処理施設: 水道、ガス、下水

接面街路: 北西側4.7m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: 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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



1:30,000 相当

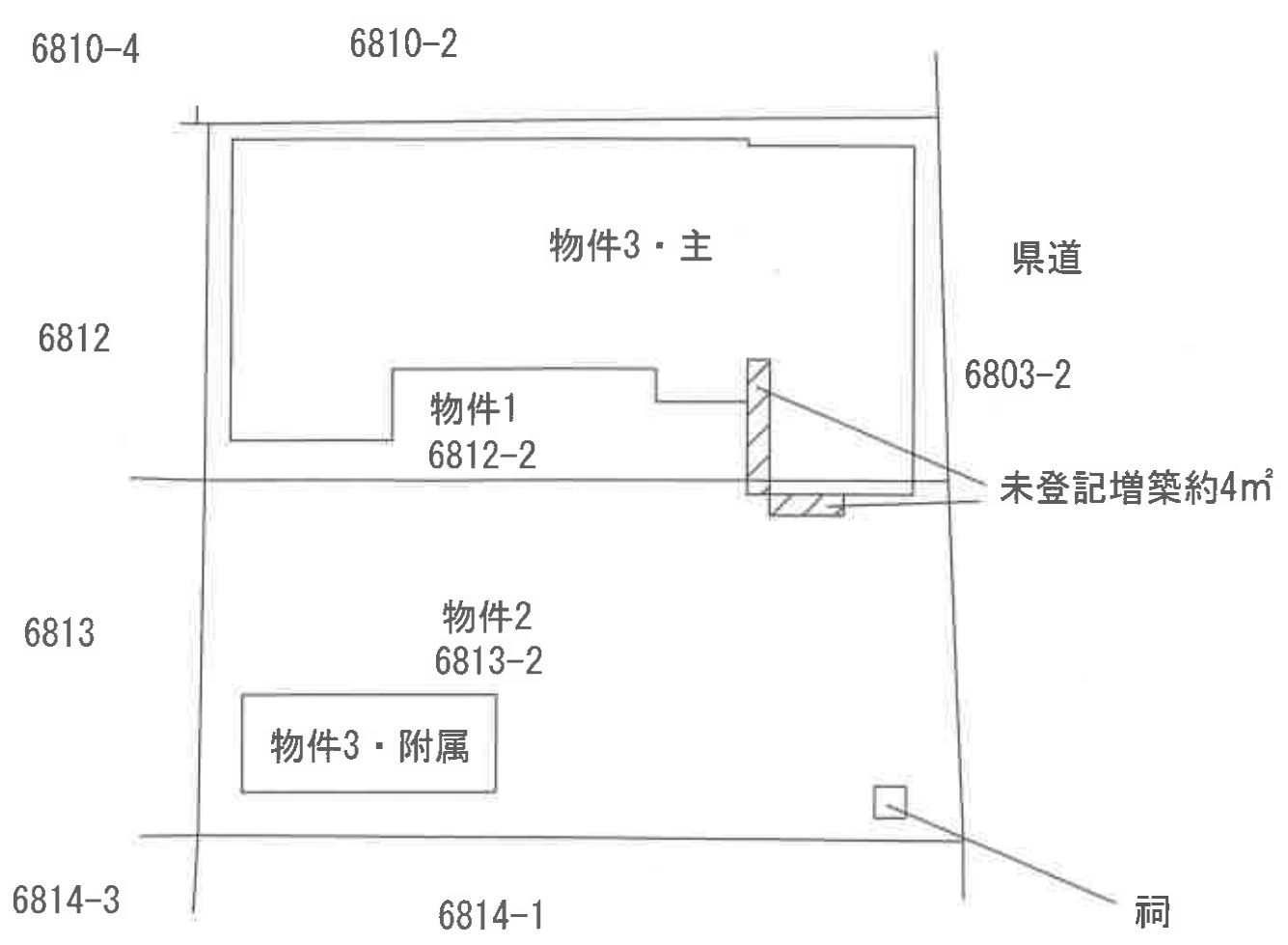
地図上の1センチは 約 300 メートル

位置図



請 求 部 分	所 在 磐田市豊岡字金沢					地 番	6812番2			
出 縮 方 尺	1500	精 度 区 分	中三	座標系 番号又は 注記号	Ⅷ	分類	地籍(法第14条第1項)		種別	地籍図
作 成 年 月 日	平成4年10月				確 定 年 月 日 (原図)			補 記 事項		

公 園 写



建物配置図

