

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 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 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	4,440,000 3,552,000	一括	888,000	71,481	19,548
1	970,000				
2	2,120,000				
3	1,350,000				



物 件 目 録

1 所 在 掛川市肴町
地 番 7 番 1 1
地 目 宅地
地 積 57.46 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 掛川市肴町
地 番 7 番 1 2
地 目 宅地
地 積 97.22 平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

3 所 在 掛川市肴町 7 番地 1 2、7 番地 1 1
家屋 番号 7 番 1 2
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1 階 73.14 平方メートル
2 階 115.10 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約78 平方メートル
2 階 115.10 平方メートル

所有者 亡A相続財産

物件明細書

令和 8 年 6 月 10 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

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 掛川市肴町

地 番 7 番 1 1

地 目 宅地

地 積 57.46 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 掛川市肴町

地 番 7 番 1 2

地 目 宅地

地 積 97.22 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 亡A相続財産 持分 2 分の 1

3 所 在 掛川市肴町 7 番地 1 2、7 番地 1 1

家屋 番号 7 番 1 2

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 73.14 平方メートル
2 階 115.10 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 78 平方メートル
2 階 115.10 平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和8年(ケ)第 6号
令和8年 4月 6日受理
令和8年 4月30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

物 件 目 録

1 所 在 掛川市肴町

地 番 7 番 1 1

地 目 宅地

地 積 57.46 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 掛川市肴町

地 番 7 番 1 2

地 目 宅地

地 積 97.22 平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

3 所 在 掛川市肴町 7 番地 1 2、7 番地 1 1

家屋 番号 7 番 1 2

種 類 居宅 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1 階 73.14 平方メートル

2 階 115.10 平方メートル

所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	掛川市肴町7番地の12	
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	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有 (共有) 者 (亡A相続財産) ☐ 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	「その他の事項用」に記載のとおり	
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) 。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約78㎡ (増築約5㎡)	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある - [構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本建物を、動産類を残置した住居・店舗 (空き家) として、占有している。亡A宛郵便物の存在、残置自動車2台の車検証上の所有者名 (亡A)、C (亡A及びBの長男) の陳述、現場の状況 (電気・ガス停止、第三者が占有している徴表が伺われない等) 等から前記のとおり認定した。	
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	「その他の事項用」に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 建物配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1～2土地は、その北側を市道駅北107号線（地番34他 地目公衆用道路他 所有者掛川市他 幅員約6m）に接道している。
- 2 物件2土地は、その西側を市道駅北116号線（地番13 地目公衆用道路 所有者掛川市 幅員約12m）に接道している。
- 3 物件1土地内北側には、軽自動車（所有者A 初年度登録平成19年 車検満了日令和7年6月）及び普通乗用自動車（所有者A 初年度登録平成28年12月 車検満了日令和7年10月）が残置されている。
- 4 物件3建物内には、内壁の破損（階段・2階廊下）、床のたわみ（2階廊下、2階洋室）、落書き（2階廊下内壁）がある。
- 5 Cによれば、「Aは、物件3建物内で亡くなった。不自然死である。」旨の陳述がある。

(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
■ C (亡A及びBの長男)	1 物件1土地と物件3建物は、私の亡父Aが所有しています。物件2土地は、私の母Bと亡Aが共有しています。 2 物件3建物は、1階は店舗(うなぎ飲食店)、2階は住居でした。 3 父が亡くなった令和7年1月5日以降、1階店舗は営業を停止しています。 4 2階住居は、父母や私、家族が居住していましたが、令和7年10月12日に退出した以降、現在まで空き家です。 5 本物件内にある動産類は、亡父が所有するものです。敷地内にある軽自動車及び普通乗用自動車も亡父が所有するものです。 6 2階南側バルコニーから階下の駐車場部分に水漏れがあります。外壁には、クラックがあります。2階洋室及び2階廊下には、床のたわみがあります。階段内壁や2階廊下内壁には、バリアフリーに改築した際に生じた破損があります。 7 1階東側部分は、約10年ほど前に増築しました。店舗の材料等を置くスペースを造る必要がありました。また、約20年前には、1階店舗部分のリフォームをしています。 8 父は、物件3建物2階にて亡くなりました。不自然死でした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 4 月 6 日 (月) : - :	当庁執行官室	掛川市役所に対し、本件建物間取図取寄申請 (不存在の旨回答あり)
8 年 4 月 7 日 (火) 15:30 - 15:40	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (13他6筆) 登記簿謄本申請・受領 地積測量図 (物件1～2) 申請 (不存在の旨回答あり)
8 年 4 月 8 日 (水) 14:50 - 15:15	物件所在地	物件特定 (全戸不在) 写真撮影 (外観)
8 年 4 月 8 日 (水) 15:30 - 15:40	掛川市役所 維持管理課	接道関係調査 (道路台帳申請・受領)
8 年 4 月 9 日 (木) : - :	当庁執行官室	浜松自動車検査登録事務所に登録事項証明書申請・受領 掛川市消防本部に本件建物間取図取寄申請 (不存在の旨回答あり)
8 年 4 月 21 日 (火) 15:00 - 16:00	物件所在地	C (亡A及びBの長男) 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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

A 3 版を A 4 版に縮小



地番区域見出
肴町
駅前

請 求 部 分	所 在 掛川市肴町					地 番 7番12				
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成2年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成2年6月12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12月22日
静岡地方法務局掛川支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(6 枚目)

令和7年12月22日 静岡地方広務局掛川支局

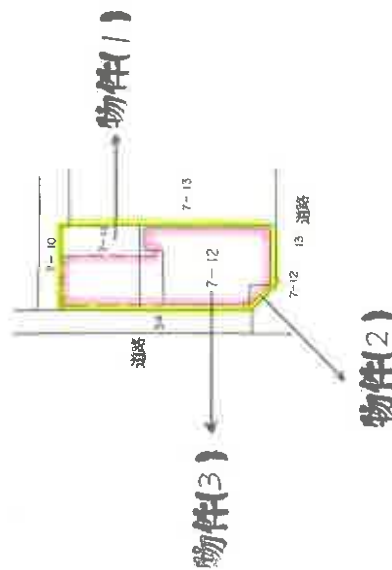
登記官

(7 枚目)

0204492

Q 建 物 図 面
(各 階 平 面 図)

家屋番号	7-12
建物の所在	掛川市肴町7番地12、7番地11



作製者

晒託者

S54.12.6

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

井原市土木建築部建築課

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
令和7年12月22日 静岡地方方法務局掛川支局

登記官

請求番号: 8-2

(8 枚目)

Q各階平面図 0204493

家尾番号

~~248-2~~ 7-12

建筑物体面图

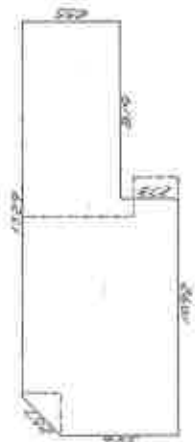
2. 階平面



求積

床面積 73.14 m²

2 階 平 面 図



求積

$$\begin{array}{r} (5.46+7.28) \times 1.82 \times \frac{1}{2} = 11.5934 \\ 7.28 \times 9.10 = 66.2480 \\ 4.55 \times 8.19 = 37.2645 \\ \hline = 115.1059 \end{array}$$

床面積 115.10 m^2

作者

人語中

575

※境界線は、2階部分の所在を示す。

(単位市)

尺

5

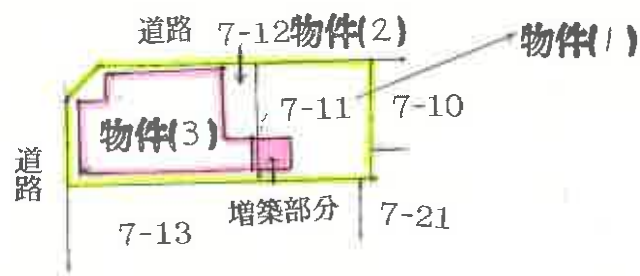
554.12.6

A 3 版を A 4 版に縮小

建物配置図



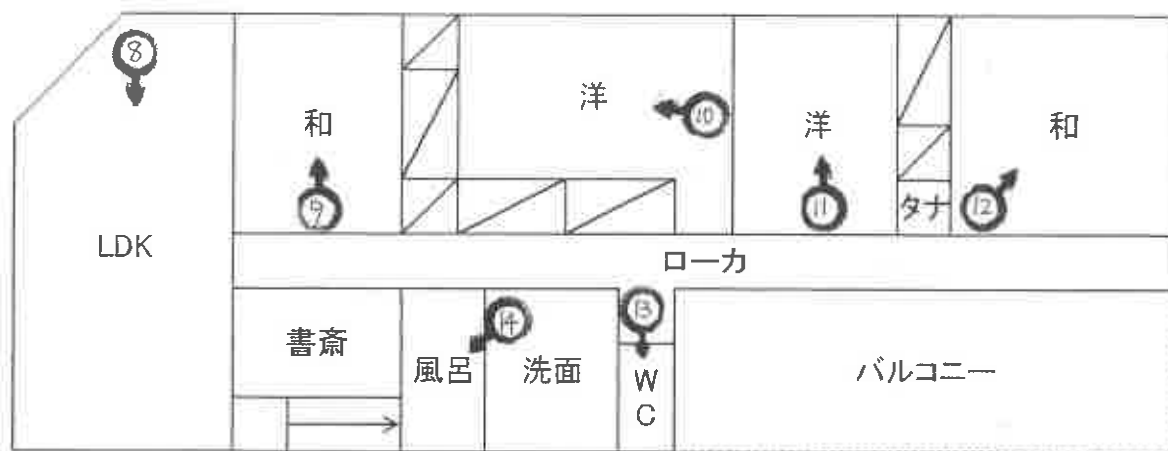
S=1:500



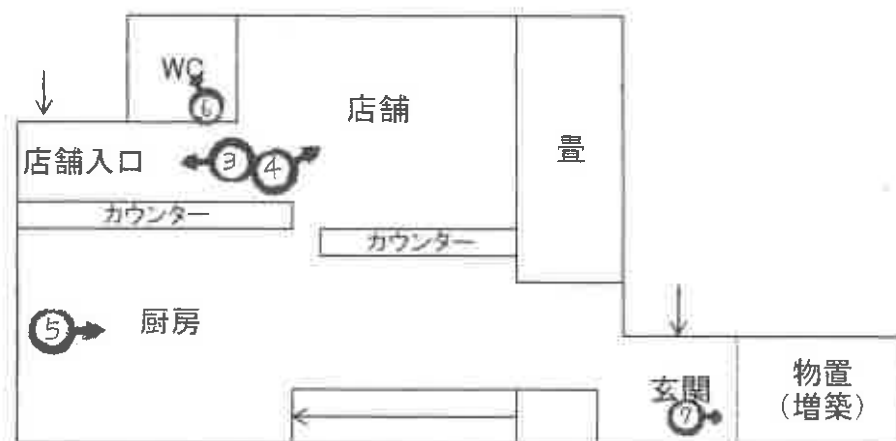
写真撮影方向

間取図

2階



1階



♂写真撮影方向

1階増築部分約5㎡

1階約78㎡ 2階約115㎡ 延床面積約193㎡

⌚ (0 枚目)

(1)

物件 3



(2)

物件 3



物件 1

(3)



(4)



(5)



(6)



(13 枚目)

(7)



(8)



(14 枚目)

(9)



(10)



(15 枚目)

(11)



(12)



(16 枚目)

(13)



(14)



(17 枚目)

令和 8 年（ケ）第 6 号
令和 8 年 4 月 2 1 日 現地調査
令和 8 年 5 月 1 5 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

杉 田 篤 彦 印

物 件 目 録

1 所 在 掛川市肴町
地 番 7 番 1 1
地 目 宅地
地 積 57.46 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 掛川市肴町
地 番 7 番 1 2
地 目 宅地
地 積 97.22 平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 亡A相続財産 持分2分の1

3 所 在 掛川市肴町 7 番地 1 2、7 番地 1 1
家屋番号 7 番 1 2
種 類 居宅 店舗
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1 階 73.14 平方メートル
2 階 115.10 平方メートル

所有者 亡A相続財産

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 2, 1 2 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 3 5 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き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	
3	物件目録記載のとおり	1階に約5㎡の増築部分あり 1階約78㎡ 2階約115㎡ 延床面積約193㎡
特 記 事 項		
・物件1,2の土地の上に物件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「掛川」駅の北東方・直線距離約 300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	掛川市中心部、駅に近い商業地域にて店舗、住宅等が混在する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引の都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 屋外広告物規制 第2種普通規制地域 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内 地区計画あり
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2筆一体で 154.68 m ² 長方形 間口約 20m、奥行約 8m 平坦 路面と等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 6mの舗装市道（建築基準法上の道路） 西側幅員約 12m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1、2は物件3の建物敷地等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（特記事項のとおり） ガス配管 あり（特記事項のとおり） 下 水 道 あり（特記事項のとおり） (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	埋蔵文化財包蔵地掛川城址の範囲内に入る為、土地の開発を行うには着手予定日の 60 日前に文化財保護法 93 条の届出が必要になる。 ※掛川市文化スポーツ振興課文化財係への照会を要す

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54年11月30日新築（登記記載） 経過年数：約46年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング、トタン等 内 壁：ボード等 天 井：ボード等 床：畳、ボード、タイル、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
床面積（現況）	延床面積は約193㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・店舗 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る（床のたわみ、内壁等に損傷が見られる。）
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空家の状態で占有している。 ※ 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	・吹付アスベスト等についてはその存在が不明であり使用の可能性は否定出来ない。尚アスベスト等使用の詳細については専門調査機関による調査を要する。 ・事故物件※（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、対象物件が相当年月を経過し、将来安定的に収益を確保することが困難であり適正な収益査定が困難なため、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、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	62,200	0.95	57.46	0.90	3,060,000
2	62,200	0.95	97.22	0.90	5,170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 掛川5-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $74,300 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/120 \approx 62,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：地価公示地は街路環境が優る。

イ 個別格差：間口と奥行の関係（－）、角地（＋）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1、2は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、これに面積、品等などの現況を考慮し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
3	158,000	193	0.05	1,520,000

ウ 現価率：経過年数、市場性、残存価値等を考慮した

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2については土地利用権等価格を控除し、物件3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	3,060,000	0.30	法定地上権	920,000
2	5,170,000	0.10	場所的利益	520,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1は法定地上権、物件2は場所的利益と判定し、その割合を物件1は30%、物件2は10%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	3,060,000	－ 920,000		0.70	0.65	970,000
2	5,170,000	－ 520,000		0.70	0.65	2,120,000
3	1,520,000	＋ 1,440,000	—	0.70	0.65	1,350,000
						4,440,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、前記第4 1（物件1、2）、2（物件3）特記事項記載により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価公示価格 掛川5-1

所 在：掛川市紺屋町5番8

価 格：74,300円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：74㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側8m市道

用 途 指 定 等：非線引の都市計画区域、商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、
準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗、住宅等が混在する駅周辺の商業地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

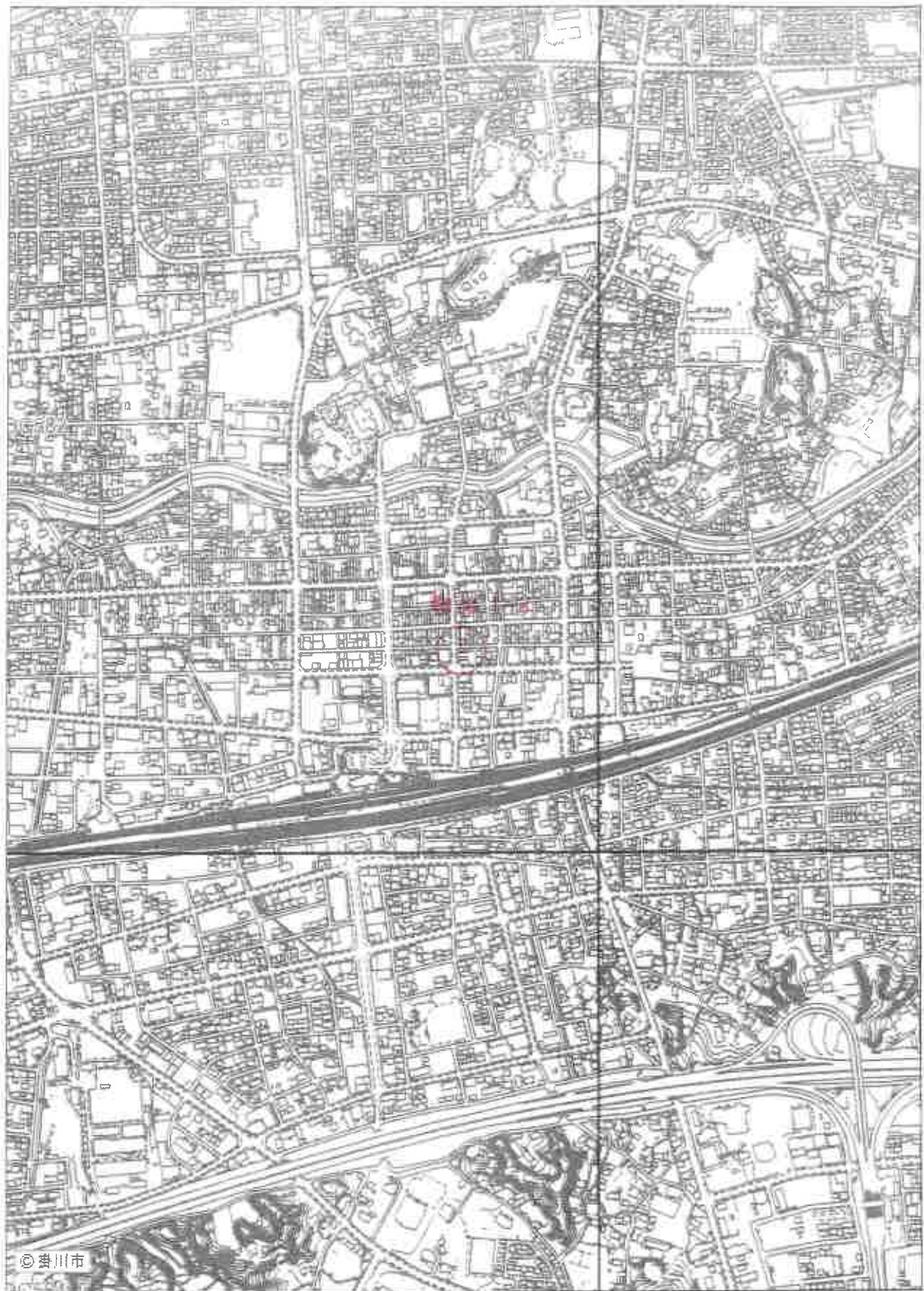
3 建物配置図

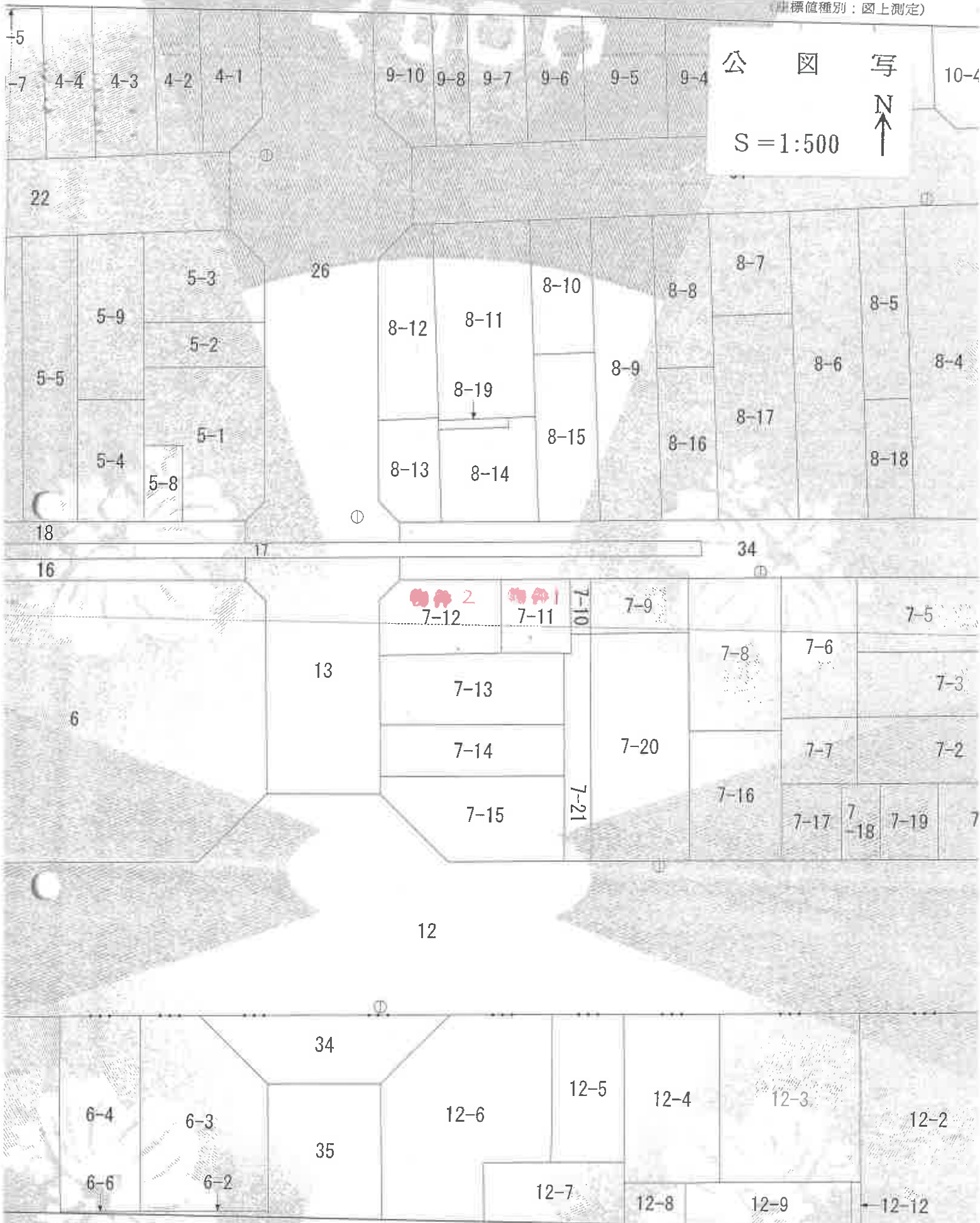
4 間取図

以 上

物件位置図

S=1:10,000





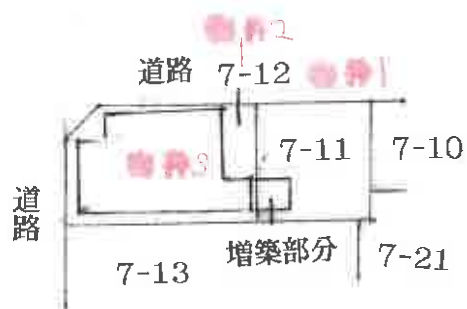
(種別：図上測定)

地番区域見出	有町
	駅前

建物配置図

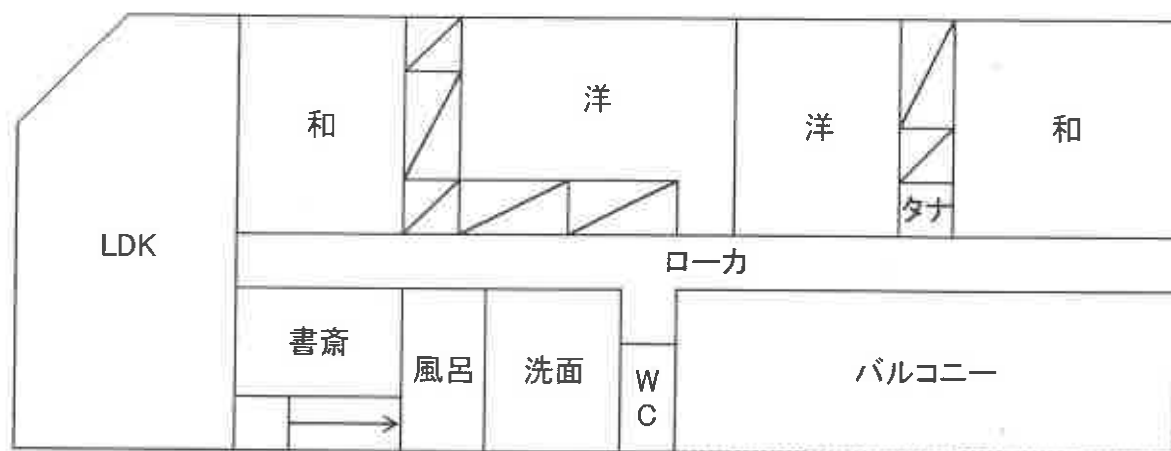


S=1:500



間取図

2階



1階

