

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, 2	4, 570, 000 3, 656, 000	一括	914, 000	35, 774	0
1	2, 600, 000				
2	1, 970, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 磐田市気子島字堂田 |
| | 地 番 | 1 6 8 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市気子島字堂田 1 6 8 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 8 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 9 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, 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 | 磐田市気子島字堂田 |
| | 地 番 | 1 6 8 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市気子島字堂田 1 6 8 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 8 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル |



令和8年(ケ)第 12号
令和8年 3月 6日受理
令和8年 4月 3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 | 磐田市気子島字堂田 |
| | 地 番 | 1 6 8 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市気子島字堂田 1 6 8 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 8 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル |

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 1 土地は、その北側を市道気子島 5 2 号線（地番 1 6 3 2 他官地 地目公衆用道路 所有者磐田郡豊田村（現磐田市） 幅員約 5 m）に接道している。
- 2 磐田市役所道路河川課によれば、物件 1 土地の北側に存在する水路（石蓋付）は、前記道路の一部と認定されている旨の回答がある。
- 3 物件 2 建物内には、屋根裏収納スペース及び同スペースに出入りするための階段がある。

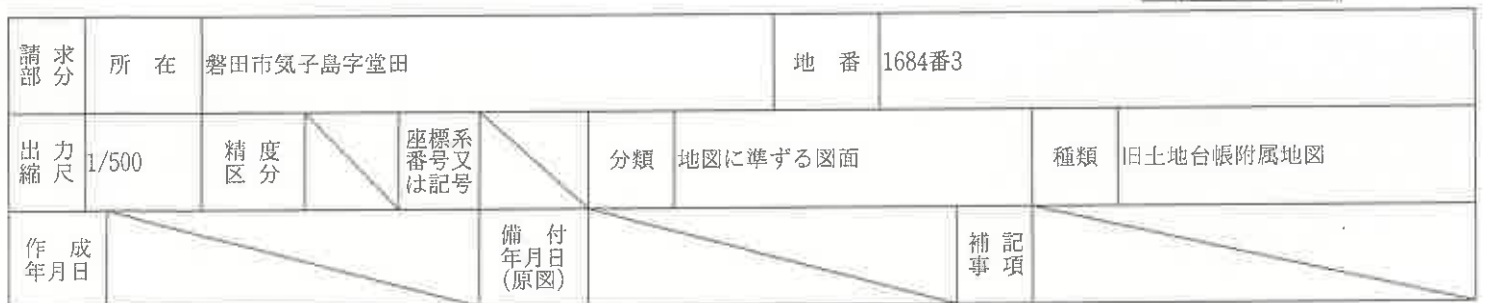
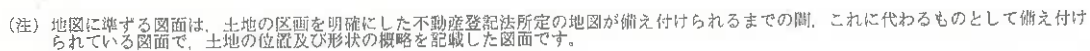
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■ 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。第三者が使用していることはありません。なお、私の子供は障害児であり、生まれた時から寝たきり状態であり、本物件内にて私達が介護しています。 2 物件1土地内にある車4台は、私が所有するものですが、内1台は車検切れです。3台は、私達家族が使用しています。 3 物件2建物内にて鳥を飼育していますが、ゲージ内に入れてありますので、内壁等の破損はありません。 4 物件2建物1階南西側洋室は、以前、和室でしたが、フローリングにリフォームしました。 5 物件2建物には、屋根裏収納スペースがありますし、同スペースに出入りする階段も設置されています。 6 雨漏り等の不具合はありません。隣地との境界について、争いもありませんし、本物件内にて事故等もありません。

(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
8 年 3 月 6 日 (金) : - :	当庁執行官室	磐田市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
8 年 3 月 9 日 (月) 8 : 5 0 - 9 : 0 0	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (1 6 3 2 他 5 筆) 登記簿謄本申請・受領
8 年 3 月 9 日 (月) 1 2 : 0 0 - 1 2 : 1 0	物件所在地	物件特定・写真撮影 (外観)
8 年 3 月 9 日 (月) 1 2 : 3 0 - 1 2 : 4 0	磐田市役所 道路河川課	接道関係調査
8 年 3 月 3 0 日 (月) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 4 5	物件所在地	所有者 A 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 () : - :		
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



(1/1)

登記年月日：昭和47年11月6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。
(静岡地方法律局 堀田出張所管轄)
令和8年1月16日 東京法律局立川出張所

(7 枚目)

登記官

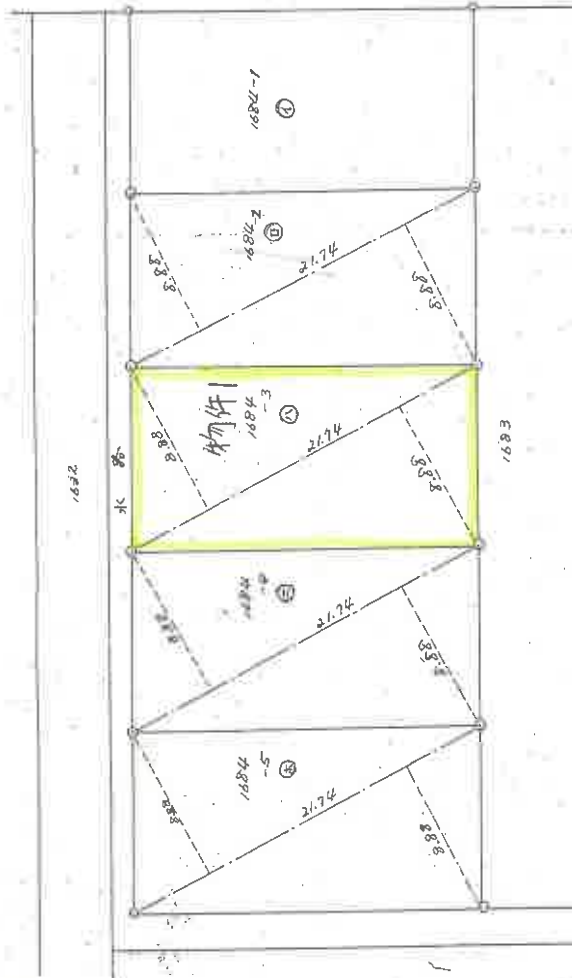
205659

地番 1684番2 1684番3 1684番4 1684番5

土地の所在 静岡市清水区島子島字堂田

地積測量図

昭和47年11月6日
作製年 月 日
作製者



水

地積

- ⑤ $21.74 \times (8.88 + 8.88) \div 2 = 193.0512$
- ⑥ $21.74 \times (8.88 + 8.88) \div 2 = 193.0512$
- ⑦ $21.74 \times (8.88 + 8.88) \div 2 = 193.0512$
- ⑧ $21.74 \times (8.88 + 8.88) \div 2 = 193.0512$
- ⑨ $965.00 - (⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧) = 192.80$

- 1684-1 192^{m2}
- 1684-2 193^{m2}
- 1684-3 93^{m2}
- 1684-4 193^{m2}
- 1684-5 193^{m2}

単位 m

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

47.11.6

縮尺 1/300

A3版をA4版に縮小

地図整理番号：M60635

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。
(静岡地方法律局静岡出張所管轄)
令和8年1月16日 東京法律局立川出張所

登記官

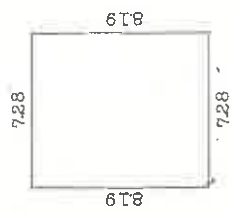
(8 枚目)

建物図面

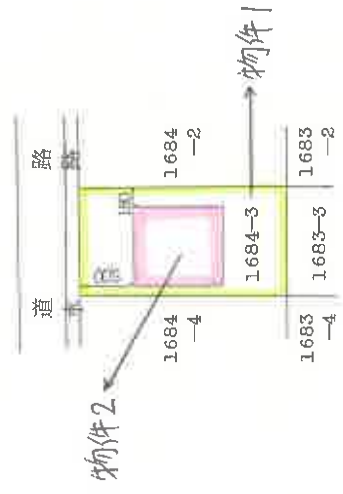
家屋番号	1684番3
建物の所在	静岡市清水区気子島字堂田1684番地3

514498 各階平面図

1階・2階 (各階同型)



建物図面



求積

- 1 階
 $7.28 \times 8.19 = 59.6232$
- 2 階
 $7.28 \times 8.19 = 59.6232$

床面積

- 1 階
59.62㎡
- 2 階
59.62㎡

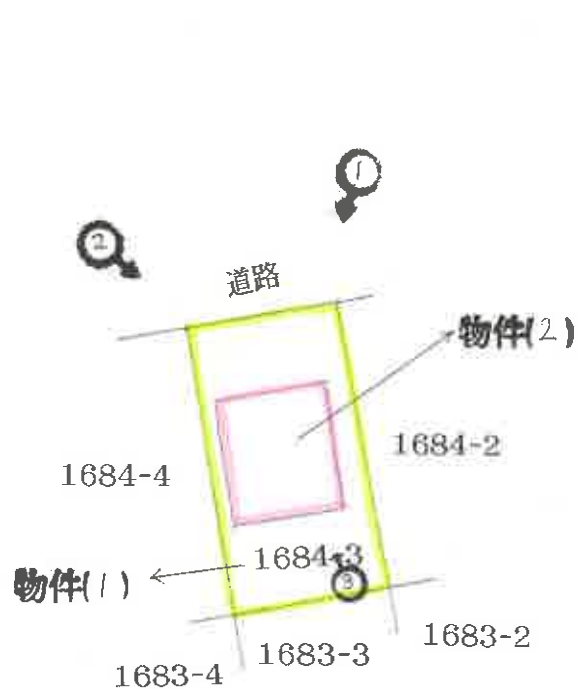
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

(単位m)

作製者	土地家屋調査士	縮尺	申請人	縮尺
(昭和58年 01月15日)		1/250		1/500

68-2-15

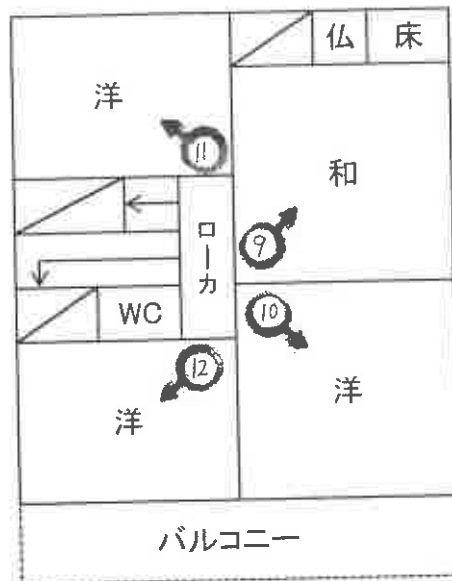
建物配置図



♂写真撮影方向

間取図

2階



1階



♂写真撮影方向

(10 枚目)

(1)



(2)



(3)

物件 2



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(11)



(12)



(13) 屋根裏収納スペース



令和 8 年（ケ）第 1 2 号
令和 8 年 3 月 3 0 日 現地調査
令和 8 年 4 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 | 磐田市気子島字堂田 |
| | 地 番 | 1 6 8 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市気子島字堂田 1 6 8 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 8 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造石綿セメント板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル
2 階 5 9. 6 2 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 5 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 6 0 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 9 7 0, 0 0 0 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	
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「豊田町」駅の南東方・直線距離約 1.6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	磐田市南方、一般住宅と農家住宅が混在する農地が多い住宅地域。	
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	市街化調整区域 60% 200% なし 屋外広告物規制地域（屋外広告物第2種特別規制地域） 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	193 m ² 長方形 間口約 10m、奥行約 19m 略平坦 路面と等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 5m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は物件2の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 なし（特記事項のとおり） 下 水 道 なし（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	即存宅地の確認あり（確認番号3－4 1 7 8、確認日 昭和5 2年1 1月2 6日）
---------	--

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：昭和 58 年 2 月 9 日新築（登記記載） 経 過 年 数：約 43 年
仕 様	構 造：木造 2 階建 屋 根：石綿セメント板葺 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、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：屋根裏収納あり。
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	所有者が居住占有している。 ※ 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	

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、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	32,900	1.0	193.00	0.90	5,710,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 磐田－14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$28,300 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/85 \div 32,900 \text{ 円/㎡}$

◇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：地価調査地は環境が劣る。

イ 個別格差：なし

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 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
2	158,000	119.24	0.07	1,320,000

ウ 現価率：残存価値を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 については土地利用権等価格を控除し、物件 2 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	5,710,000	0.30	法定地上権	1,710,000

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 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	5,710,000	－ 1,710,000		—	0.65	2,600,000
2	1,320,000	＋ 1,710,000	—	—	0.65	1,970,000
						4,570,000

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 磐田－14

所 在：磐田市白拍子字千寿46番1外

価 格：28,300円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：332㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅と農家住宅が混在する郊外の農地の多い住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

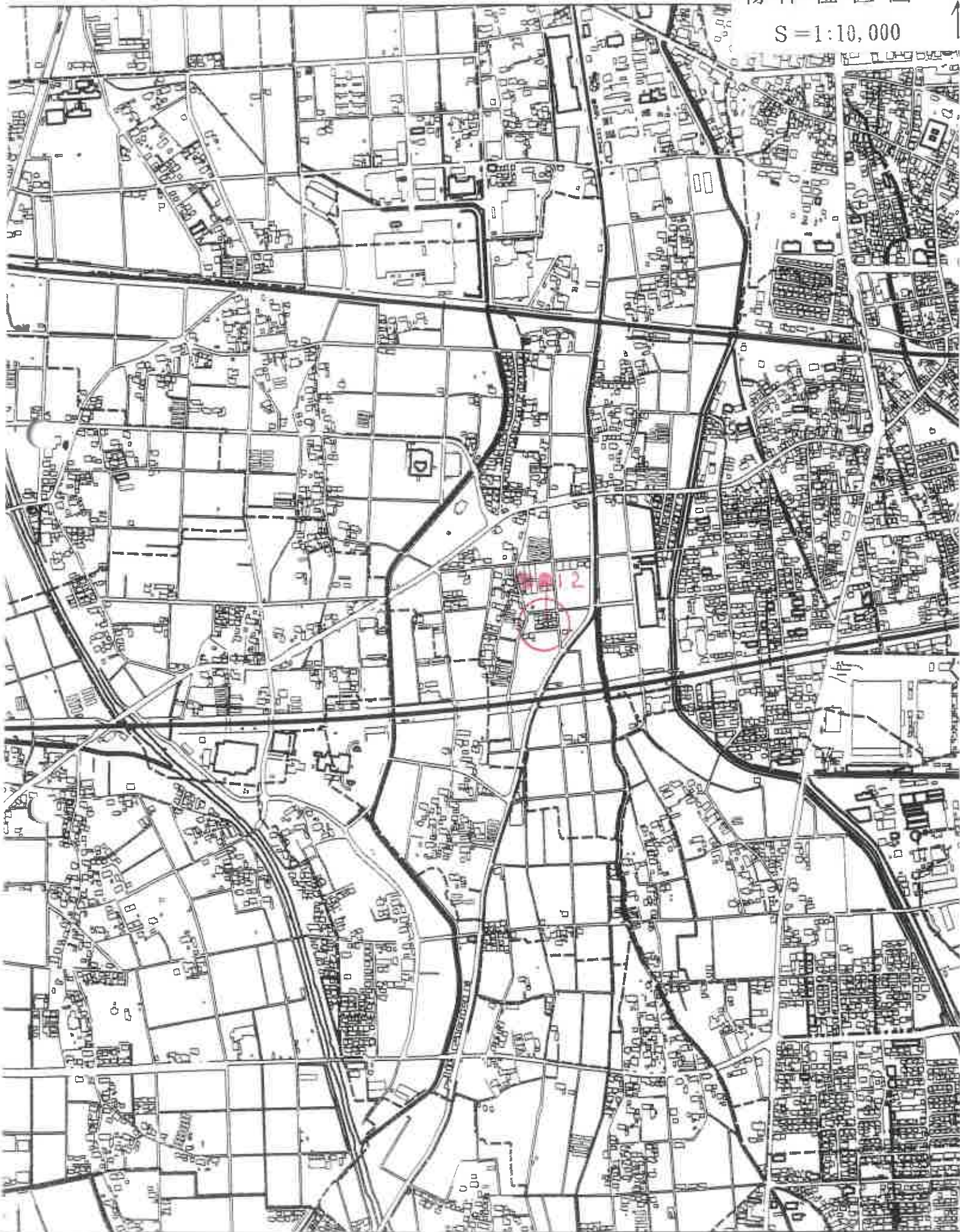
3 建物配置図

4 間取図

以 上

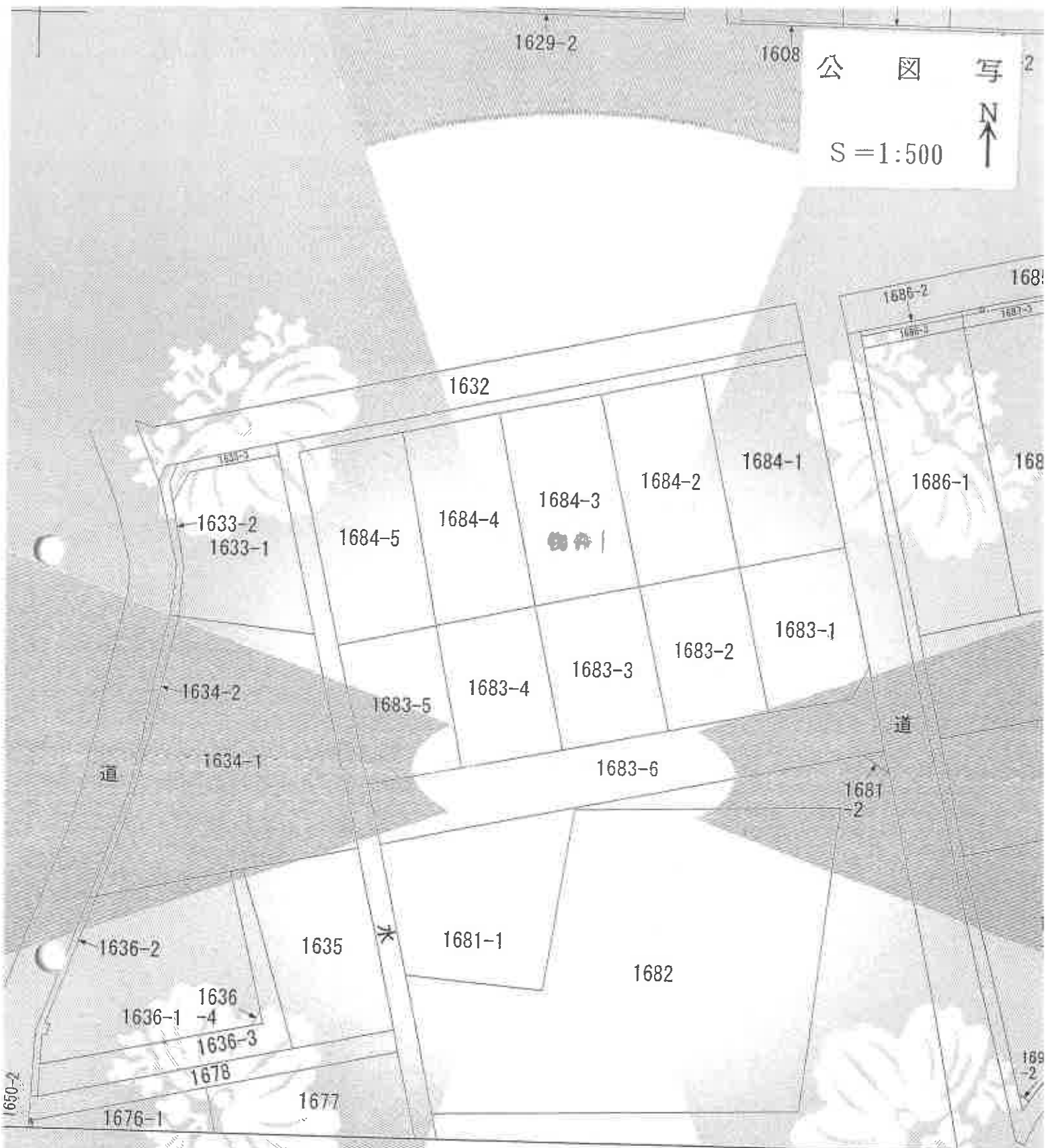
物件位置図

S=1:10,000



公 図 写

S=1:500



この図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられた図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

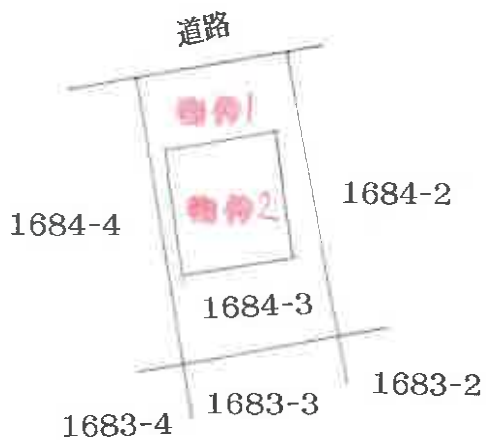


磐田市気子島字堂田				地 番	1684番3
精 度 分	座 標 系 又 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附

建物配置図

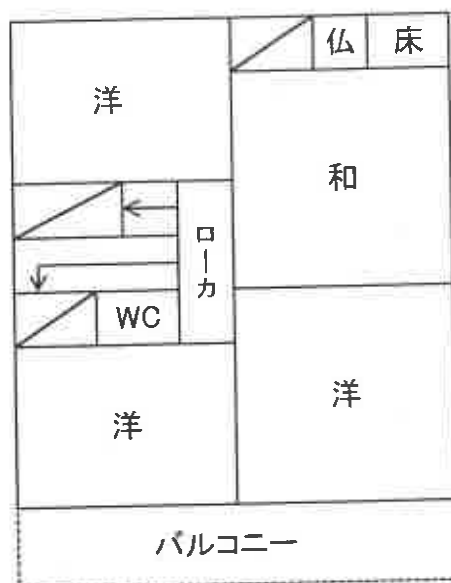


S=1:500



間取図

2階



1階

