

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月26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11月25日 午前 8時30分から 令和 8年12月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12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 9年 1月 6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12月10日 午後 1時00分から 令和 8年12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10月26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	2, 290, 000 1, 832, 000	一括	458, 000	52, 239	0
1	1, 310, 000				
2	980, 000				

物 件 目 録

1 所 在 御前崎市池新田字長者

地 番 4 6 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 9 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 御前崎市池新田字長者 4 6 9 5 番地 1

家屋 番号 4 6 9 5 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 8 4 平方メートル
2 階 4 9 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 5 分の 1 7

共有者 B 持分 4 5 分の 2 8

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 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】

本件共有者 A 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 御前崎市池新田字長者

地 番 4 6 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 9 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 御前崎市池新田字長者 4 6 9 5 番地 1

家屋 番号 4 6 9 5 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 8 4 平方メートル
2 階 4 9 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 5 分の 1 7

共有者 B 持分 4 5 分の 2 8



令和8年(ケ)第 15号
令和8年 3月 9日受理
令和8年 3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

物 件 目 録

1 所 在 御前崎市池新田字長者

地 番 4 6 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 9 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 御前崎市池新田字長者 4 6 9 5 番地 1

家屋 番号 4 6 9 5 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 8 4 平方メートル
2 階 4 9 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 5 分の 1 7

共有者 B 持分 4 5 分の 2 8

そ の 他 の 事 項

- 1 物件 1 土地は、その東側を市道掛塚 1 2 6 2 号線（地番 4 6 9 3－2 他 地目公衆用道路
所有者小笠郡浜岡町（現御前崎市）他 幅員約 7 m）に接道している。
- 2 物件 1 土地内北西側には、簡易物置（動産）が存在する。

（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 (共有) 者)	1 本物件は、私と二女Bが所有 (共有) しています。 2 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。二女Bは、横浜に居住していますし、二女が所有する動産類は、ほとんど本物件内にはありません。物件2建物のライフライン名義は私ですし、現実の支払も私がしています。 3 物件1土地内北西側には、簡易物置 (動産) があります。 4 物件2建物にて、従前ガスも使用していましたが、4～5年ほど前にエコキュートを設置して、オール電化にしました。 5 物件2建物内にて、犬1匹を飼育していますが、ゲージ内に入れているので、犬による内壁等の破損はありません。 6 物件2建物の正面玄関の鍵に多少不具合があるため、開閉がしづらいことがあります。階段内壁に1ヶ所小さなキズがあります。1階浴室の暖房が途中で停止してしまう不具合があります。 7 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。

(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 9 日 (月) : - :	当庁執行官室	御前崎市役所に対し、本件建物間取図取寄申請・受領
8 年 3 月 10 日 (火) 14:40-14:50	物件所在地	物件特定・写真撮影 (外観)
8 年 3 月 10 日 (火) 15:00-15:10	御前崎市役所 都市整備課	接道関係調査
8 年 3 月 10 日 (火) 15:50-16:00	静岡地方法務局 掛川支局	件外土地 (4693-2他5筆) 登記簿謄本申請・受領 地積測量図 (物件1) 申請 (不存在の旨回答あり)
8 年 3 月 26 日 (木) 10:30-11:10	物件所在地	所有 (共有) 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



(6 枚目)

登記年月日：平成18年7月25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。
(静岡県地方務局掛川支庁管轄)
令和8年1月19日 静岡県地方務局

登記官

(7 枚目)

0258478

各 階 平 面

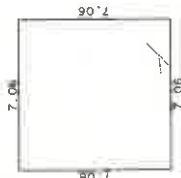
家 屋 番 号 4695番1

建物の所在 御前崎市池新田字長吉4695番地1

建 物 階 平 面 図



1 階



求 積 表

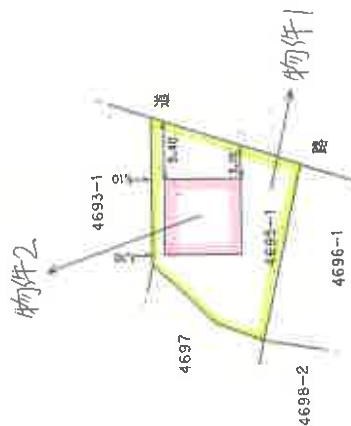
7.06 X 7.06 = 49.8436
床 面 積 49.8436
49.84 m²

2 階



求 積 表

7.06 X 7.06 = 49.8436
床 面 積 49.8436
49.84 m²



(単位m)

縮 尺 1/250

申 請 人

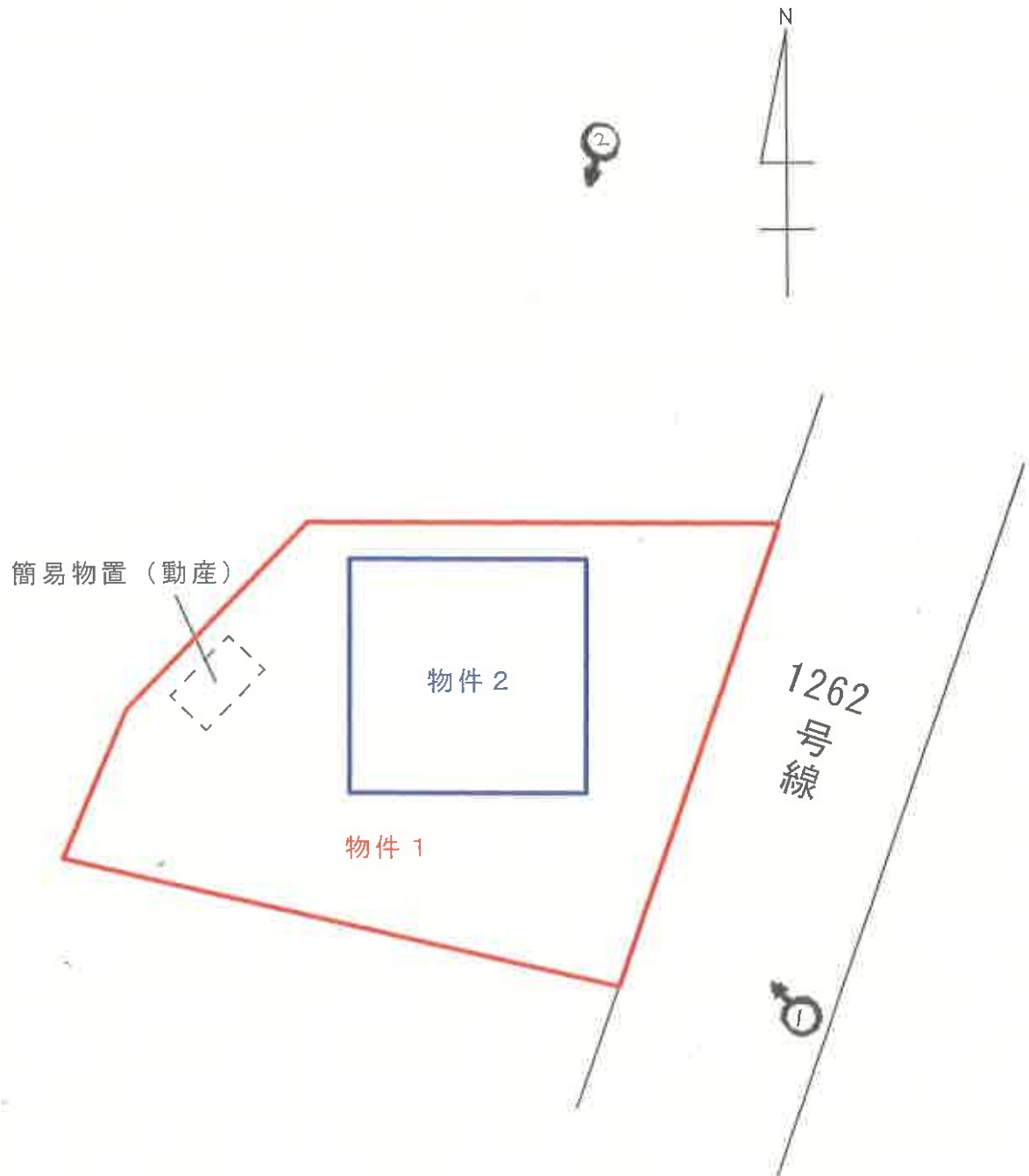
縮 尺 1/500

作 製 者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

請求番号：18-2

建物配置図

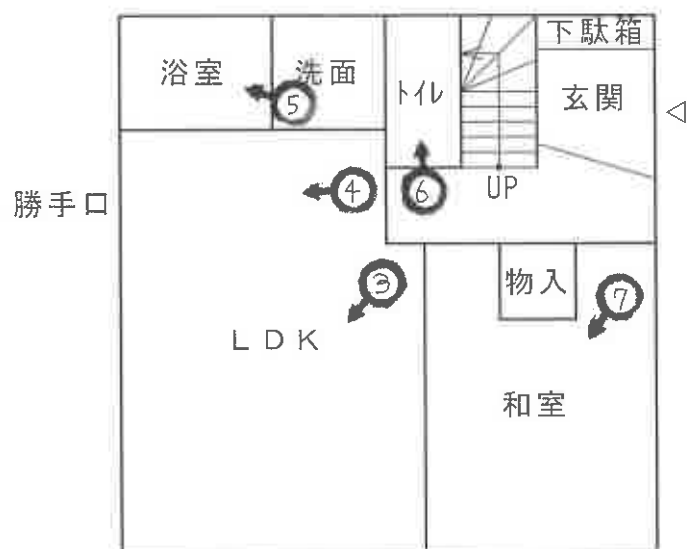


縮尺約1/200

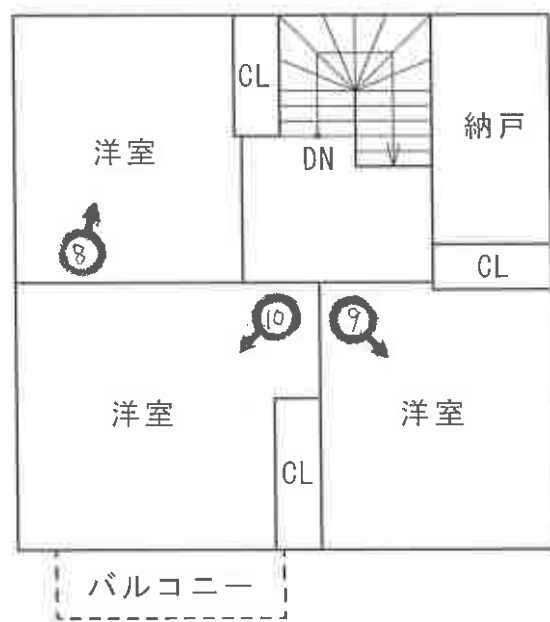
♂写真撮影方向

※ 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

♂写真撮影方向

(1)

物件 2



物件 1

(2)

物件 2



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



令和 8 年（ケ）第 15 号
令和 8 年 3 月 26 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 30 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

水村 満義

物 件 目 録

1 所 在 御前崎市池新田字長者

地 番 4 6 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 9 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 御前崎市池新田字長者 4 6 9 5 番地 1

家屋 番号 4 6 9 5 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 8 4 平方メートル

2 階 4 9 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 5 分の 1 7

共有者 B 持分 4 5 分の 2 8

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,310,000 円
物件2（建物）	金 980,000 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の土地の上に物件2の建物が存する。 ・物件1の土地の上に簡易物置（動産）が存する。 ・全体的な地勢は南向き緩傾斜だが、敷地内はほぼ平坦である。 【建物の概況及び利用状況に関する特記事項】 ・当初はガスを使用していたが、4～5年ほど前にオール電化にしたとのことである。 ・建物内で、犬1匹を飼育している。 ・玄関の鍵に多少不具合があり、開閉しづらいことがあるとのことである。 ・階段のクロスに小さな傷がある。 ・浴室の暖房が途中で停止してしまうことがあるとのことである。 ※ 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「菊川」駅の南東方・直線距離約13km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅のほか共同住宅や農地等も見られる地域	
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	199.00㎡ やや不整形 南向き緩傾斜地 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7m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：有 （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 の土地の上に物件 2 の建物が存する。 ・ 物件 1 の土地の上に簡易物置（動産）が存する。 ・ 全体的な地勢は南向き緩傾斜だが、敷地内はほぼ平坦である。 ※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）：平成18年7月19日 経 過 年 数：約20年 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：かわらぶき 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	建物共有者（A）が、家族とともに住居として使用している。 ※ 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	・当初はガスを使用していたが、4～5年ほど前にオール電化にしたとのことである。 ・建物内で、犬1匹を飼育している。 ・玄関の鍵に多少不具合があり、開閉しづらいことがあるとのことである。 ・階段のクロスに小さな傷がある。 ・浴室の暖房が途中で停止してしまうことがあるとのことである。 ※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	20,700	0.97	199.00	0.9	3,600,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示 御前崎－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

$25,900\text{円/㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 125 \div 20,700\text{円/㎡}$

◇ 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：公示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	160,000	99.68	0.05	800,000

イ 現況延床面積：登記簿数量を採用

ウ 現 価 率：経過年数、市場性等を考慮して5%とした。

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	3,600,000	0.30	法定地上権	1,080,000

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	3,600,000	-1,080,000		0.8	0.65	1,310,000
2	800,000	+1,080,000	—	0.8	0.65	980,000
一 括 価 格（合 計）						2,290,000

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、当該地域における近年の不動産需要を考慮した結果、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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示（御前崎－1）

所 在 : 御前崎市池新田字落合5557番5外

価 格 : 25,900円/㎡

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 199.00㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北側6m市道

用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域、第1種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

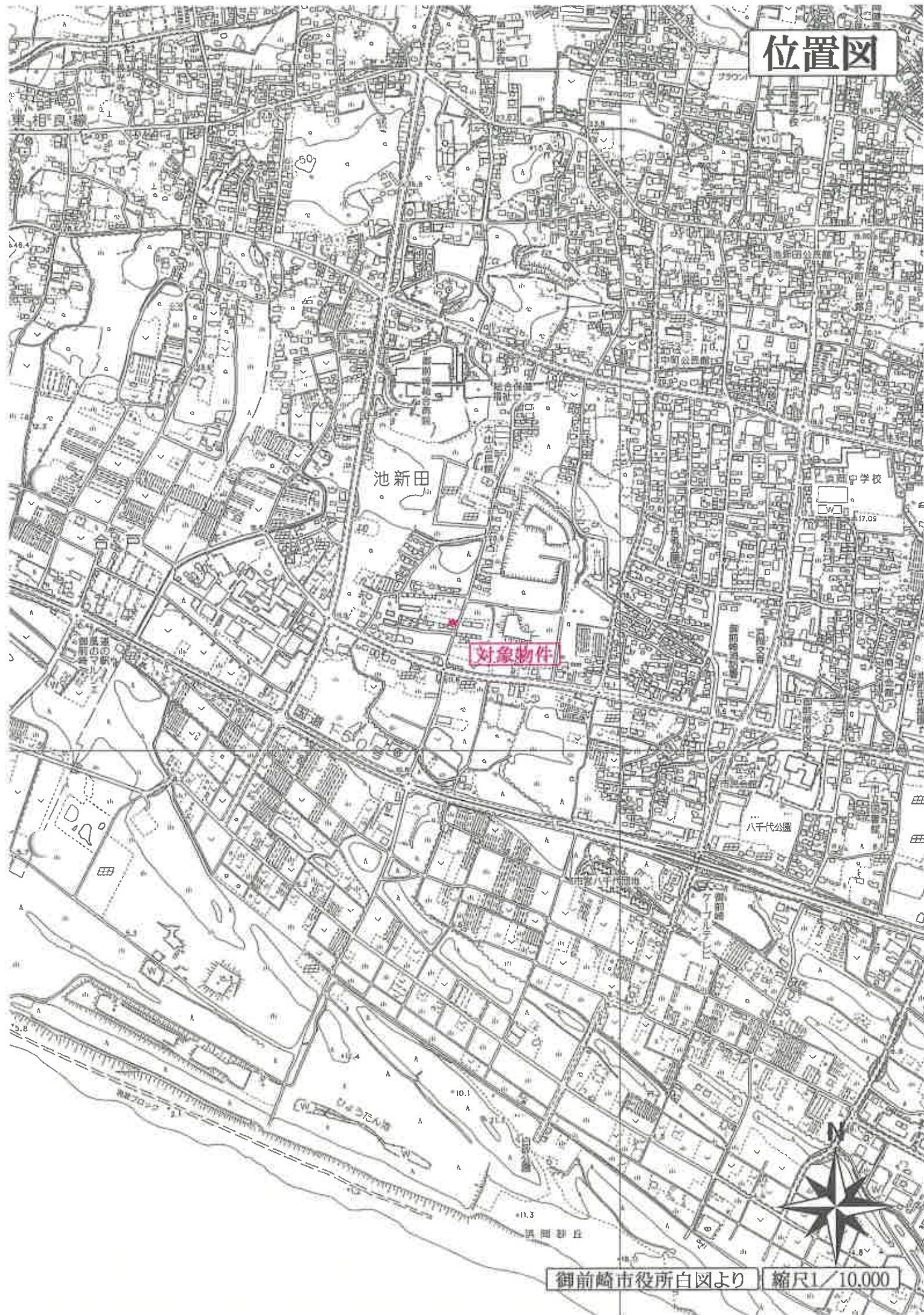
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

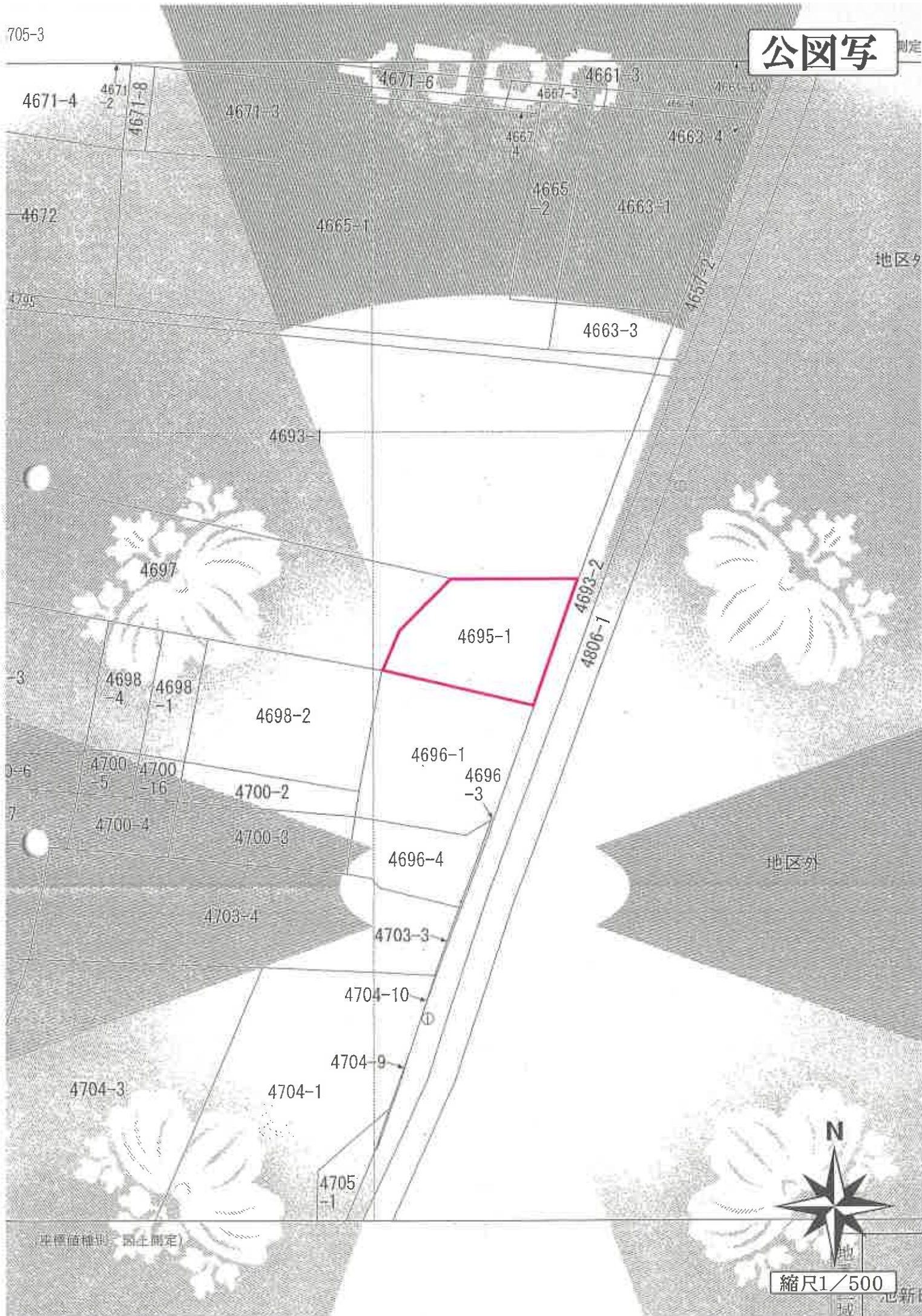
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

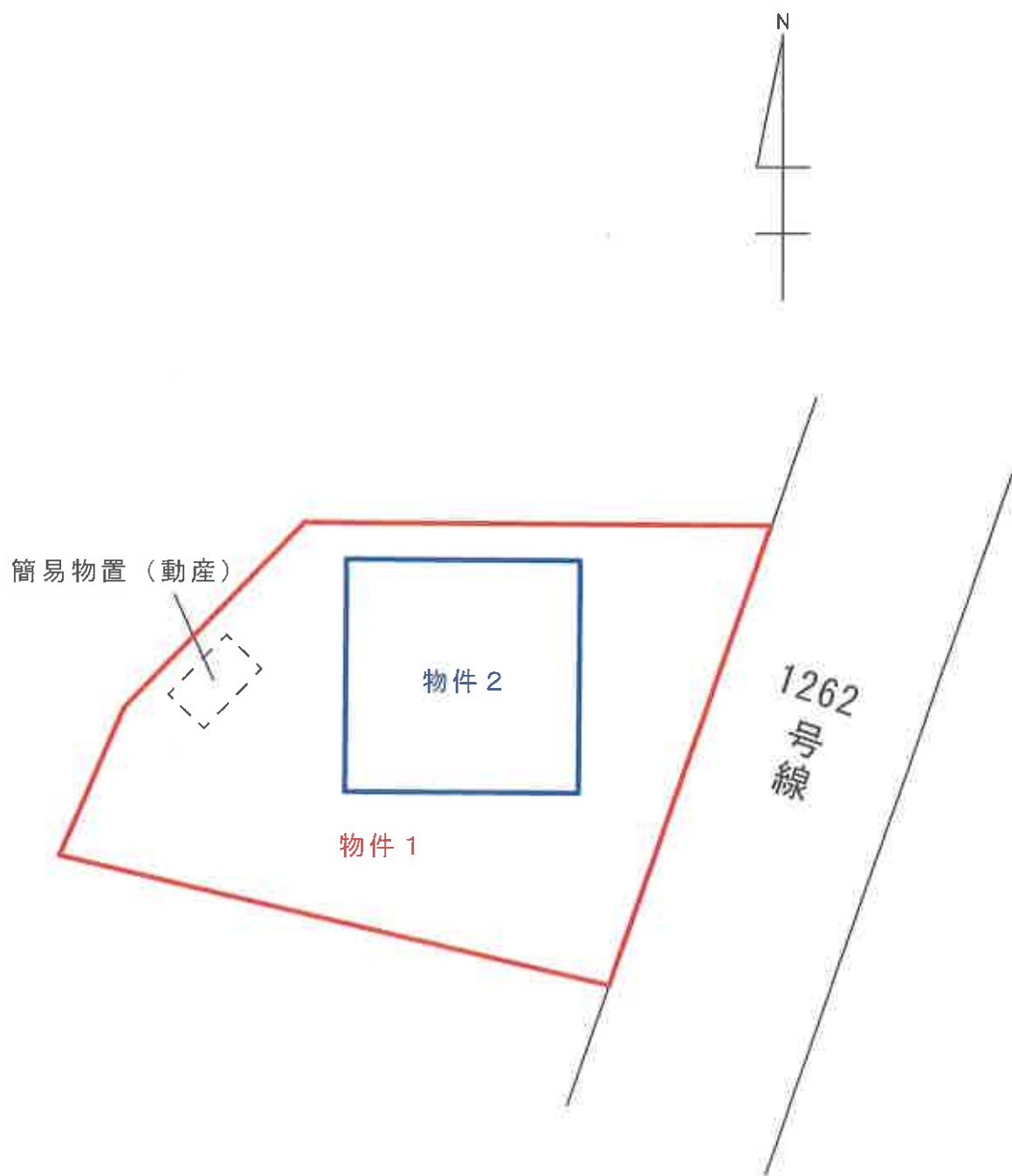
以 上

位置図





建物配置図

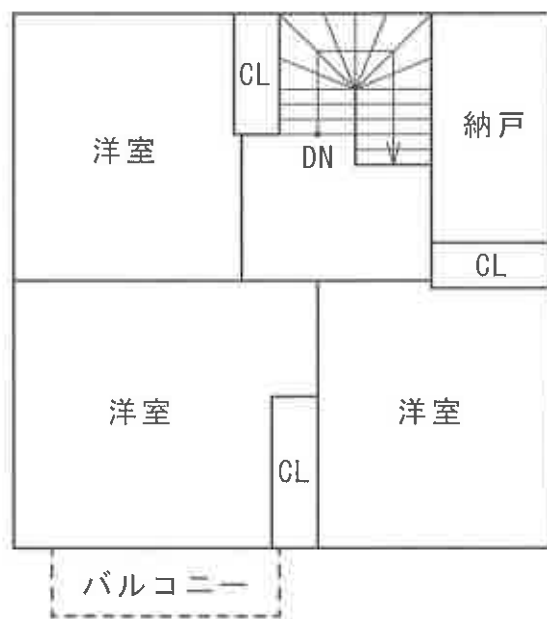


※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図



1 階



2 階