

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 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 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 170, 000 5, 736, 000	一括	1, 434, 000	91, 124	21, 554
1	3, 140, 000				
2	4, 030, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 磐田市堀之内字ひばりが丘
地 番 1678番17
地 目 宅地
地 積 187.08平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 磐田市堀之内字ひばりが丘1678番地17
家屋 番号 167.8番17
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 62.93平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 11 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 B 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 磐田市堀之内字ひばりが丘
地 番 1678番17
地 目 宅地
地 積 187.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市堀之内字ひばりが丘1678番地17
家屋 番号 1678番17
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 62.93平方メートル

所有者 B



令和8年(ケ)第 26号
令和8年 5月21日受理
令和8年(ヌ)第 8号
令和8年 4月 1日受理
令和8年 6月 11日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 伊 藤 公 志

(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 磐田市堀之内字ひばりが丘

地 番 1678 番 17

地 目 宅地

地 積 187.08 平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市堀之内字ひばりが丘 1678 番地 17

家屋 番号 1678 番 17

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 62.93 平方メートル
2 階 62.93 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	磐田市堀之内1678番地17	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（B） 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	本土地上に簡易物置（動産）が存在する（土地建物位置関係図参照）。	
建物	物件2	
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：	
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 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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	本建物の2階には屋根裏収納がある（写真9，10）。	
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■A(物件1の土地所有者))の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 貸借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成22年 4月16日(物件2の建物の登記記録の新築年月日)	
最初の契約日	平成22年 4月16日	
契約等期間	平成22年 4月16日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(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
■ B (物件 2 の建物所有者)	1 私は、物件 2 の本件建物を所有しています。物件 1 の本件土地は、私の元の配偶者である A の所有です。本件建物新築時は A の亡父の所有でした。本件建物新築時から地代等の金銭は支払っていません。 2 本件建物は、私と私の子が住居として使用しています。誰にも貸していません。 (令和 8 年 4 月 8 日 (電話) に聴取) 1 本日の現況調査には仕事があるので立ち会えません。仕事の関係で現況調査期日を日曜日にしてください。 (令和 8 年 5 月 1 2 日 (電話) に聴取) 1 本件建物を増改築したことはありません。 2 本件建物はオール電化です。 3 本件建物の 2 階のトイレは、便座が壊れているため使用していません。それ以外に本件建物に不具合はありません。 4 境界の争いはありません。 5 本件建物には太陽光発電パネルが設置してあります。本件建物新築時に設置しました。設置代金は、住宅ローンに含まれています。 6 本件土地上に簡易な物置がありますが、私の所有です。 7 本件建物の 2 階には屋根裏収納があります。 (令和 8 年 5 月 2 4 日に聴取)
■ A (物件 1 の土地所有者)	1 私は、B の元配偶者です。本件土地を所有しています。本件建物新築時は私の亡父の所有でした。本件土地上に B が所有する本件建物がありますが、建物新築時から B との間に地代等のやり取りはありません。期間を定めずに無償で B に敷地として使用させています。 (令和 8 年 5 月 1 2 日 (電話) に聴取)

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の表札には、本件建物所有者の苗字がローマ字で表示されていた。この他、関係人の陳述及び現場の状況等から、本件物件の占有関係を前記2，3枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物所有者は、本件建物2階のトイレについて、便座が壊れているため使用していない旨述べている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

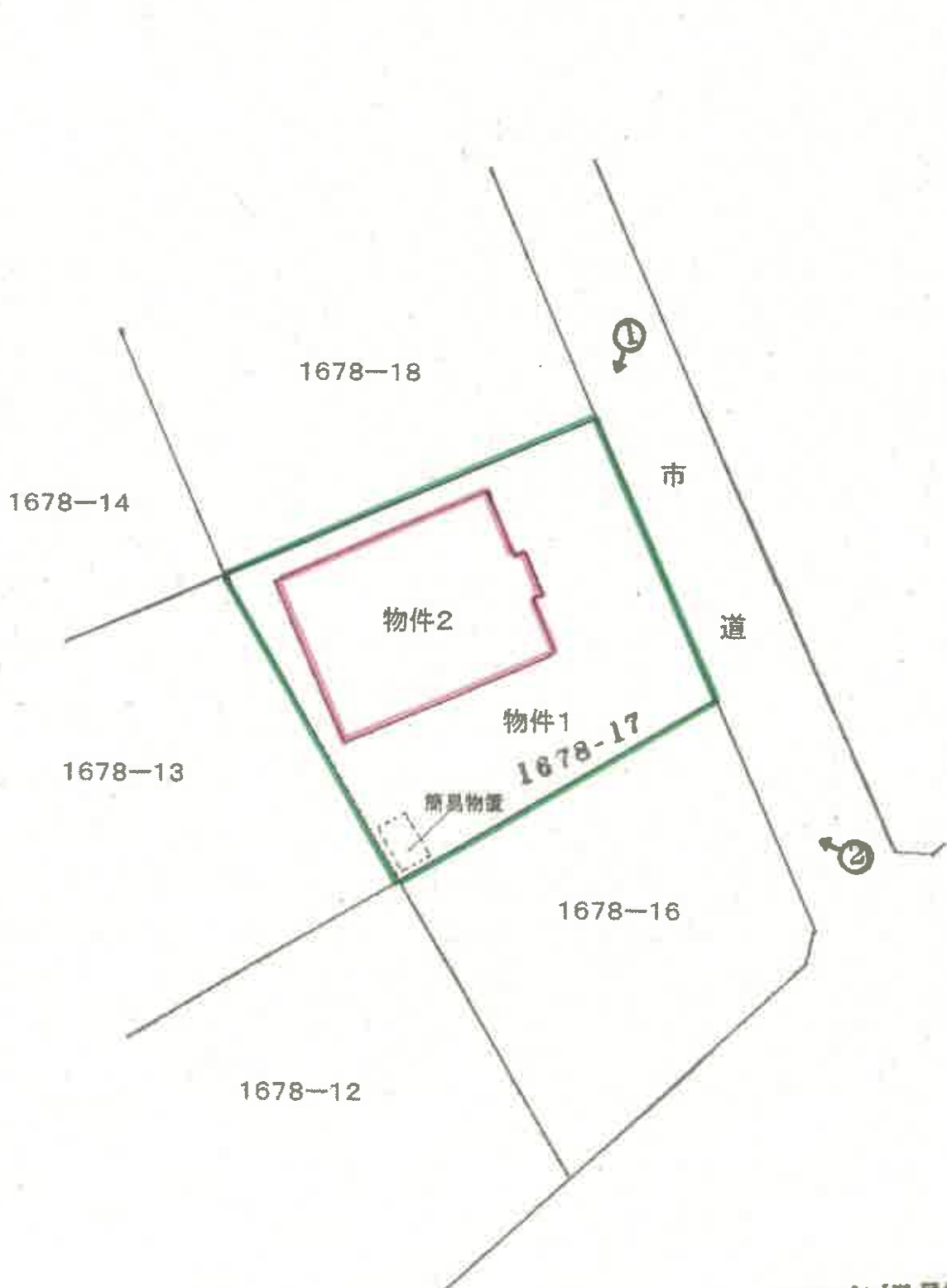
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月 3日 (金) : - :	執行官室	磐田市役所資産税課に間取図請求 (郵送)
8年 4月 6日 (月) : - :	静岡地方法務局浜松支局	土地 (近隣地) の登記記録の現在事項証明書・全部事項証明書, 本件土地の地積測量図申請 (地積測量図なし), 土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
8年 4月 7日 (火) 10:00-10:05	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
8年 4月 8日 (水) 8:45-8:55	執行官室	Bから事情聴取 (電話)
8年 5月12日 (火) 10:00-10:05	物件所在地	全戸不在, Bから事情聴取 (電話)
8年 5月12日 (火) 10:30-10:32	A宅	全戸不在, 照会書投函 (照会に対する回答あり)
8年 5月12日 (火) 16:30-16:35	執行官室	Aから事情聴取 (電話)
8年 5月14日 (木) 15:55-16:00	静岡地方法務局浜松支局	土地 (近隣地) の登記記録の現在事項証明書申請
8年 5月24日 (日) 9:50-10:50	物件所在地	Bと面会, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
8年 6月 3日 (水) : - :	執行官室	磐田市役所市民税課に本件土地上の建物の固定資産公課証明書の送付依頼 (郵送)
(特記事項) ☒ 令和 8年 5月24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)

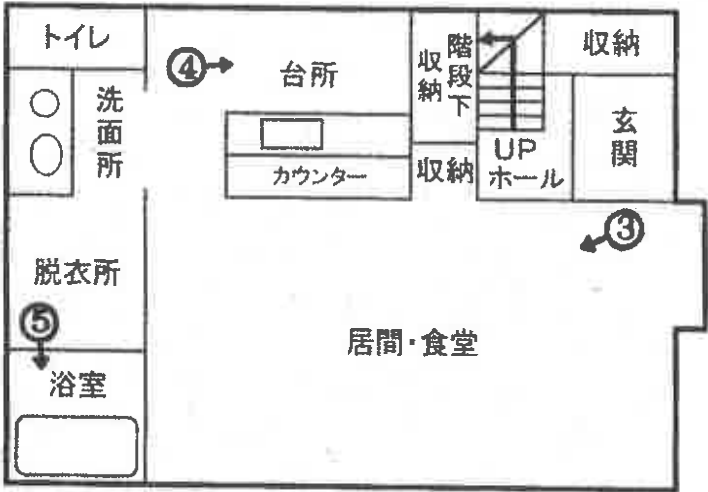
土地建物位置関係図



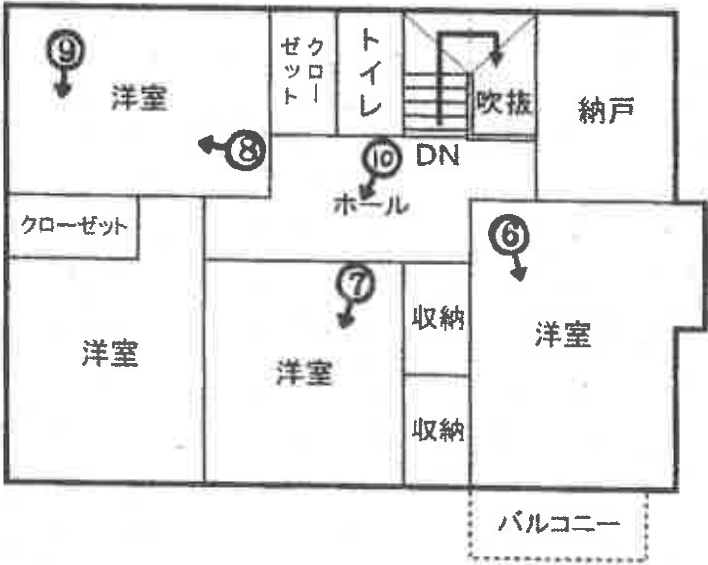
♂写真撮影方向

間取図

物件 2



1 階



2 階

♂写真撮影方向

写真 1

物件 1

物件 2



写真 2

簡易物置（動産）

物件 2

物件 1



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況（屋根裏収納）



写真 1 0

建物内の状況（屋根裏収納）



令和 8 年 (ケ) 第 26 号
令和 8 年 (ヌ) 第 8 号
令和 8 年 5 月 24 日現地調査
令和 8 年 6 月 23 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

長島 和芳

令和 8年(ケ)第 26号
令和 8年(ヌ)第 8号

物 件 目 録

1 所 在 磐田市堀之内字ひばりが丘
地 番 1678番17
地 目 宅地
地 積 187.08平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市堀之内字ひばりが丘1678番地17
家屋 番号 1678番17
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 62.93平方メートル

所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 7 0, 0 0 0 円	
物件 1 (土地)	金 3, 1 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 0 3 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の土地上に物件2の建物が存する ※物件1の所有者はAであり、物件2の所有者はBである。		

※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」駅の南西方直線距離にて約 2.8 km に存する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	磐田市南西部に存する。中規模の一般住宅が建ち並ぶ中にアパート、空地も見られる住宅地域。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	187.08㎡ ほぼ長方形 間口約12m、奥行約15m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東で幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2の建物敷地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 ガス配管 なし 下 水 道 あり （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施設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	※本件土地所有者Aと本件建物所有者Bは元夫婦であり、土地所有者Aは本件土地を建物所有者兼元配偶者Bに無償で使用させている。	

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22年4月16日 経 過 年 数：約16年 経済的残存耐用年数：9年程度
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：スタッコ仕上げ 内 壁：クロス、塗り壁等 天 井：クロス、塗り天井、合板等 床：フローリング、タイル等 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	建物所有者Bが家族とともに住居として使用、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	※本建物はオール電化である。 ※本建物の屋根にソーラーパネルが設置されている。 ※本建物の2階には屋根裏収納スペースがある。 ※本建物の2階のトイレは便座が壊れているため使用していないとのことである。 ※北西側の外壁が一部変色している。

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向き物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格に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	31,900	1.00	187.08	0.90	5,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 磐田(県)－11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/103 \approx 31,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：道路方位（＋）

◇地域格差：地価調査基準地は接近条件、環境条件がやや優る（＋）

イ 個別格差：標準的（±0）

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	180,000	125.86	0.25	5,660,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数16年、経済的残存耐用年数9年、観察減価30%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率 = $9\text{年} \div (16\text{年} + 9\text{年}) \times (1 - 0.30) \approx 0.25$

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	5,370,000	0.10	使用借権	540,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権原は使用借権と解される。使用借権割合は、使用借権が発生した経緯、使用借権としての特性等を勘案して判定した。

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	5,370,000	－ 540,000		—	0.65	3,140,000
2	5,660,000	＋ 540,000	—	—	0.65	4,030,000
一 括 価 格 (合 計)						7,170,000

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（県）－11

所 在：磐田市高木字村西1番50

価 格：33,200円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：232㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：西側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が並ぶ郊外の既成住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

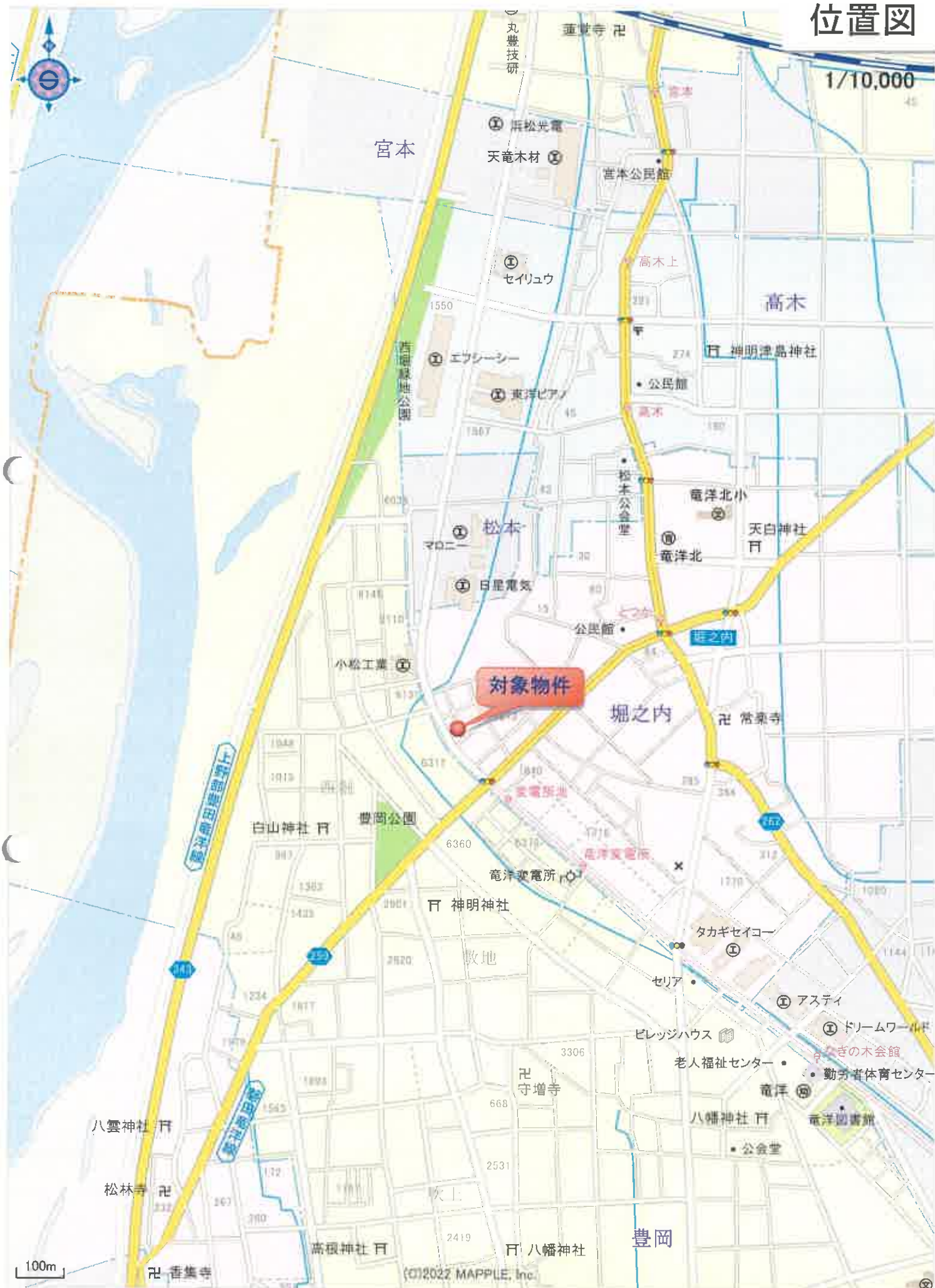
3 建物配置図

4 間取図

以 上

位置図

1/10,000



100m

1 : 10,000 相当

昭文社スーパーマップルデジタルにより作成

地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 137度48分18秒 北緯 34度41分30秒

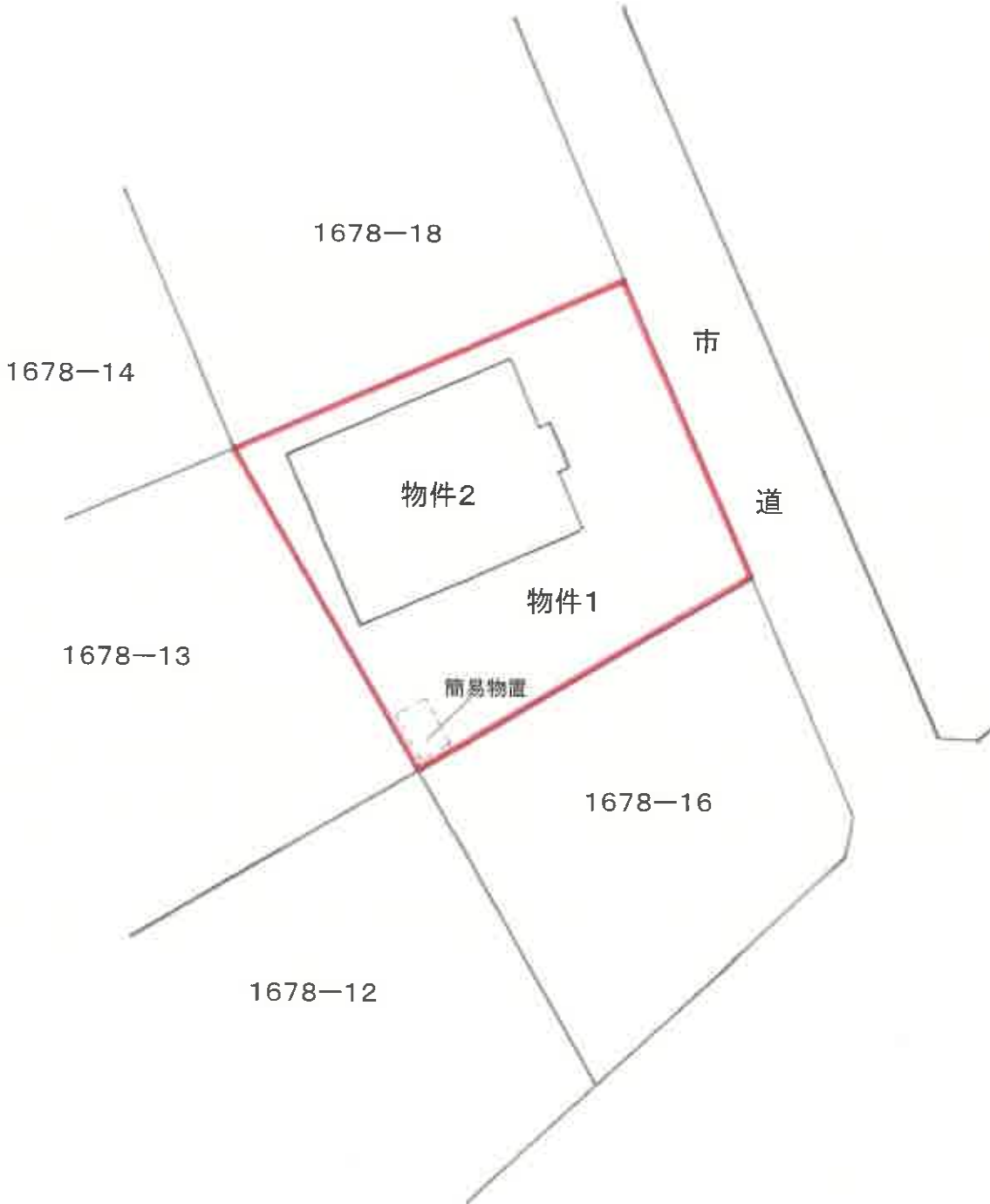
公図(写)

1672-41 1678-63
1678-65 1678-64

1/500

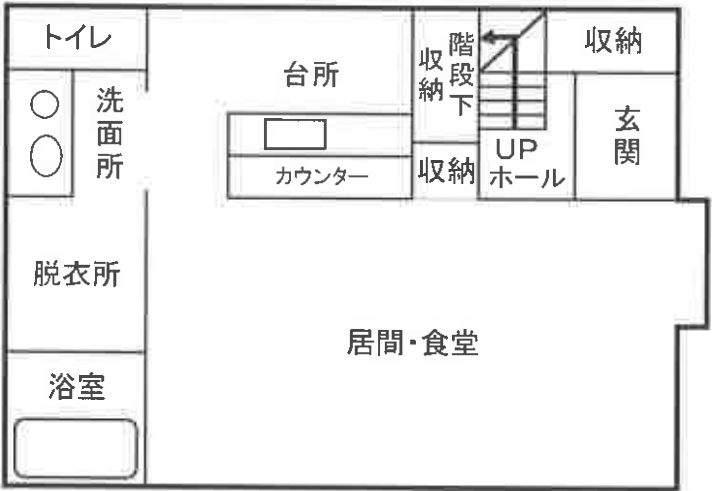


建物配置図

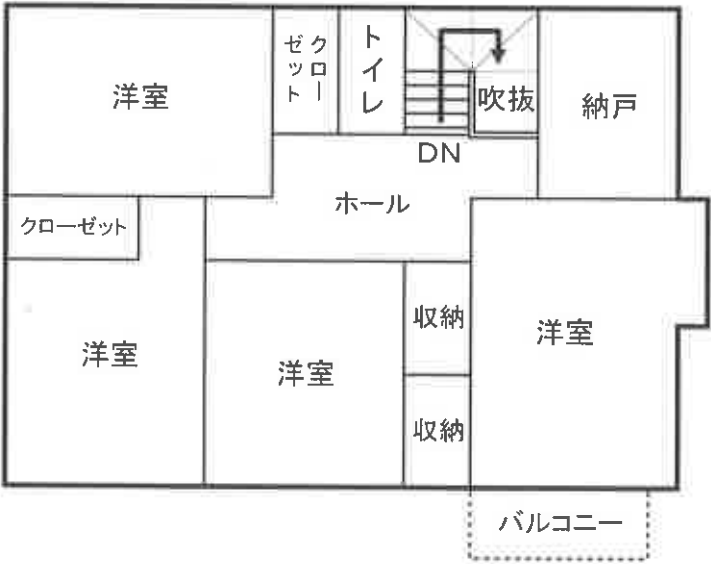


間取図

物件 2



1 階



2 階