

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 7 年 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 月 30 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 7 年 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 7 年 5 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から原則 2 日間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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,030,000 7,224,000	一括	1,806,000	96,225	22,989
1	2,160,000				
2	6,870,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 磐田市大原字西野 |
| | 地 番 | 2024番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市大原字西野2024番地17 |
| | 家屋 番号 | 2024番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.44平方メートル
2階 49.89平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 18 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 | 磐田市大原字西野 |
| | 地 番 | 2024 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.46 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市大原字西野 2024 番地 17 |
| | 家屋 番号 | 2024 番 17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.44 平方メートル
2 階 49.89 平方メートル |





令和6年(ケ)第47号

令和6年 8月 9日受理

令和6年 10月 1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 | 磐田市大原字西野 |
| | 地 番 | 2024 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.46 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市大原字西野 2024 番地 17 |
| | 家屋 番号 | 2024 番 17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.44 平方メートル
2 階 49.89 平方メートル |



※2※

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県磐田市大原2024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（ ☐ 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が異なる（ ☐ 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居宅（空き家）として、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 本件土地は、南側の舗装市道（路線番号1050・市道大原堀之内幹線・法42条1項1号道路・地番2024-6の土地は、磐田市所有の用悪水路・地番2024-7の土地は、磐田市所有の公衆用道路・地番2024-8の土地は、磐田市所有の用悪水路）に接面している。
- 4 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。

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
■近隣住人	1 本件建物は、約1年前から空き家状態です。 2 本件建物にはAの家族3人が住んでいましたが、その後、別の家族が住んでいました。その家族も本件建物から出て行きましたので、今は誰も住んでいません。 (令和6年8月21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6年8月9日(金)	当庁	磐田市役所市民税課に対し、間取図請求(郵券168円)
令和6年8月21日(水) 12:20-12:40	物件所在地	物件確認、写真撮影、近隣住人から占有状況につき聴取
令和6年8月22日(木) 2 11:15-11:25	1 当庁 2 静岡地方法務局 (磐田出張所)	1 所有者に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券84円) 2 隣接地の登記事項証明書交付申請
令和6年9月6日(金) 1 13:30-14:00 2 14:30-14:40	1 物件所在地 2 磐田市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、現況調査実施通知書を郵便受けに投函 2 接面道路につき調査
(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6年9月6日 目的物件は不在であったが勝手口が無施錠であったため、立会人Bを立ち会わせ、無施錠の勝手口から建物内に立ち入った。尚、本件建物2階部分の窓は一箇所を除き、全て無施錠であった。 ☐ 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)

-58805.887

3126-4

-144532.958



478-1

479

482

物件 1

485-12

485-11

2026-1

2026-6

2024-2

2024-17

2024-18

2024-19

2024-20

2023-6

2023-7

2026-7

2024-8

2024-10

2024-9

2042-3

2026-5

2024-6

2024-11

水

2027-8

2027-1

2027-7

2028-1

2028-3

2024-14

2024-1

2024-12

2024-15

2042-5

水

2024-13

2024-16

116-3

2031-3

2031-1

2033

-58930.887

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

大原

上大之郷

請求部	所在	磐田市大原字西野				地番	2024番17		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	昭和42年2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。

(静岡地方法務局磐田出張所管轄)

令和6年6月28日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M31179

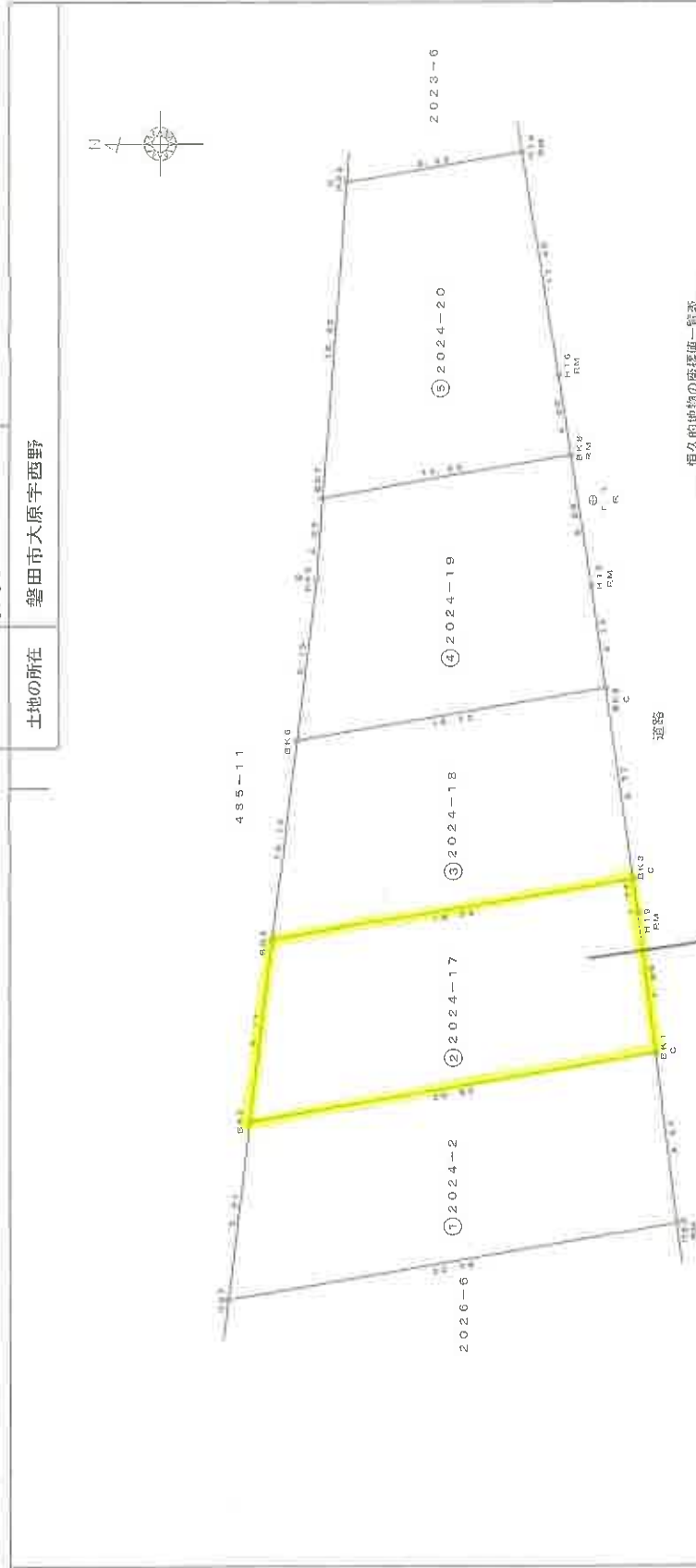
登記官

(1/1)

(6 枚目)

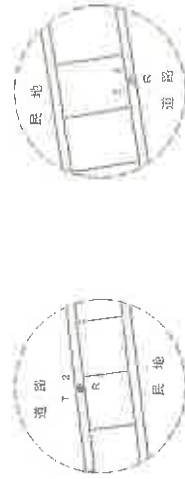


地番	2024-2、2024-17 ないし2024-20
土地の所在	磐田市大原字西野



恒久的地物の座標値一覧表

測点名	X座標	Y座標	座標値
T.1	100 000	100 000	100 000
T.2	85 685	61 956	61 956



測地系	任意
座標系	任意
測量年月日	平成27年4月16日

測量単位：S...石杭 C...コンクリート杭 P...プラスチック杭 R...鉄杭 N...鉄ミ RM...鉄線 (単位：m)

作成者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

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。

(静岡地方公務局磐田出張所管理)

令和6年6月28日

東京法務局磐田出張所

登記簿

地番 2024-2、2024-17
ないし2024-20
土地の所在 磐田市大原宇西野

座標求積表

地番	④ 2024-19					
	測点	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1}) Y _n	距	離
BK7	H27	113.588	109.145	1277.249335	4.05	
	H45	116.893	96.105	125.608235	8.19	
	BK6	114.896	87.969	-1275.726438	16.72	
	BK5	98.301	90.578	-1339.195730	5.19	
H17	H17	100.110	95.720	167.318560	6.60	
	BK8	101.139	102.240	1377.990720	12.62	
		倍面積		333.245677		
		地積		166.6228385		
		地積		166.62		m ²

座標求積表

地番	① 2024-2				
	測点	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1}) Y _n	距離
H27	H27	118.364	56.798	-1376.507906	22.76
	H20	96.915	63.577	-1361.374301	8.62
	BK1	96.951	72.163	1540.463561	20.59
	BK2	117.262	68.744	1472.015272	9.01
		倍面積		374.596625	
		地積		187.2983130	m ²

座標求積表

地番	⑤ 2024-20				
	測点	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1}) Y _n	距
H14	H14	103.594	117.451	1248.504130	3.92
	H55	112.393	115.807	1158.974198	15.86
	BK7	113.558	100.145	-1127.031830	12.62
	BK6	101.139	102.240	-1508.988000	4.00
H16	H16	101.763	106.195	260.711180	11.40
		倍面積		332.159675	
		地積		166.0848300	
		地積		100.06	m ²

地番	② 2024-18				
	測点	X _n	Y _n	(X _n +1-X _{n-1}) Y _n	距離
BK3	BK3	98.039	80.902	-1356.027598	5.77
	BK5	96.391	90.578	1526.782768	15.72
	BK6	114.895	87.969	1470.592231	10.19
	BK4	116.140	77.854	-1312.307024	18.35
		倍面積		332.849927	
		地積		166.4204630	m ²

筆界点記号 S...石坑 C...コンクリート坑 P...プラスチック坑 R...金属坑 M...跡地 RM...空堀跡 (単位 m)

作成者

申請人

縮尺

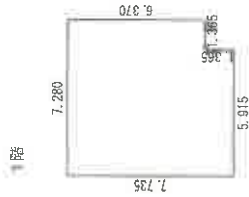
【A3版をA4版に縮小】

【A3版をA4版に縮小】

建物図面

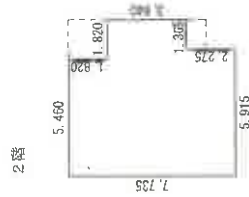
家屋番号	2024番17
建物の所在	磐田市大原字西野2024番地17

各階平面図



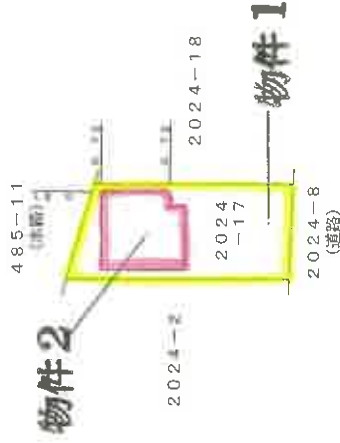
求積表
7.280 x 6.370 = 46.373600
5.915 x 1.365 = 8.073975
計 54.447575

床面積 54.44 m²



求積表
5.460 x 1.820 = 9.937200
1.365 x 3.640 = 4.968600
5.915 x 5.915 = 34.987225
計 49.893025

床面積 49.89 m²



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

申請人

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。

(静岡地方法務局磐田出張所管轄)

令和6年6月28日

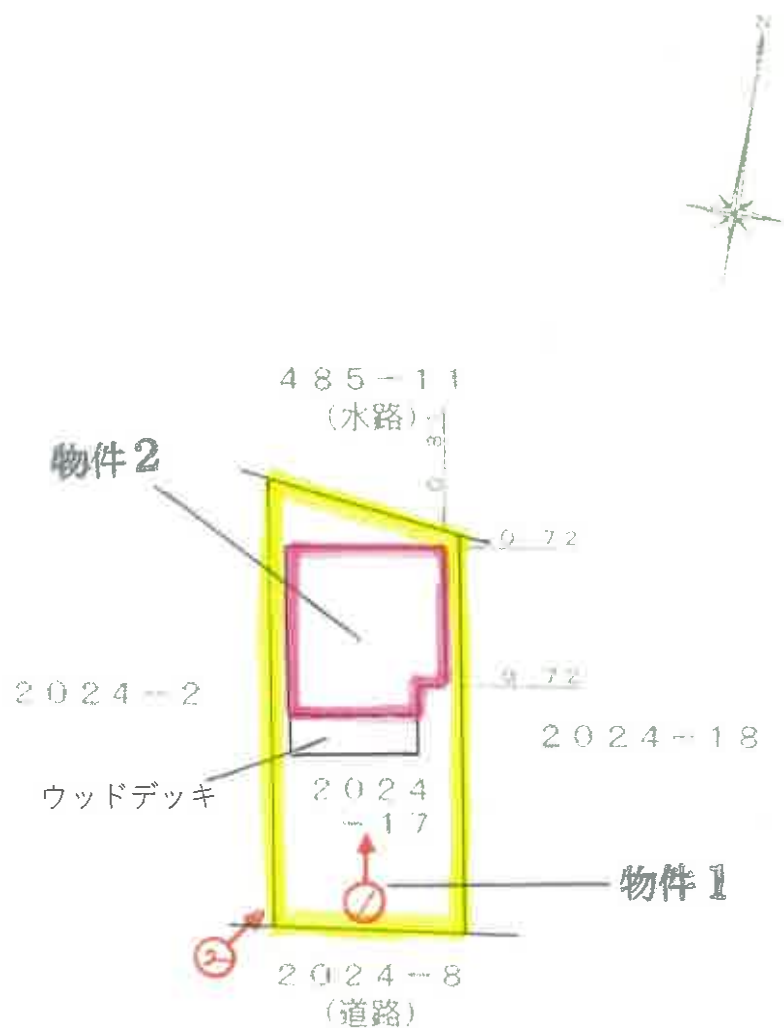
東京法務局豊島出張所

登記官

(9 枚目)

地図整理番号 M31181

土地建物位置関係図（概略）



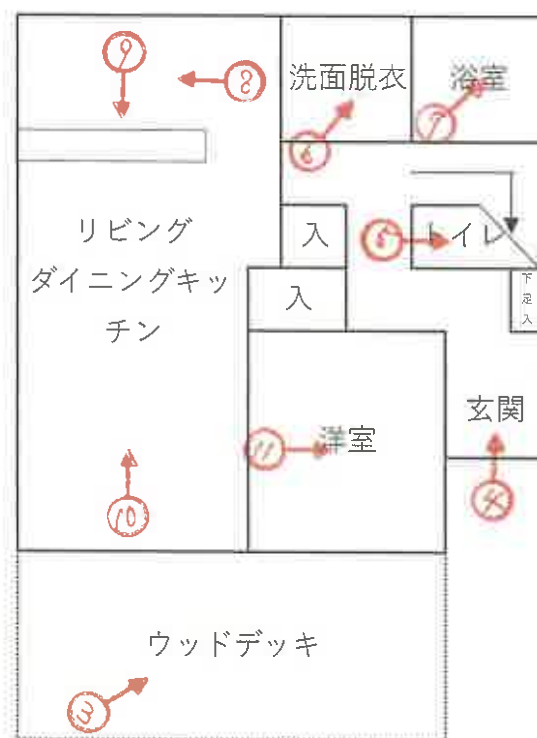
 写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図

物件 2



2 階



1 階

 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



写真16



令和6年（ケ）第47号
令和6年9月6日 現地調査
令和6年10月4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

富田 稲子 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 磐田市大原字西野 |
| | 地 番 | 2024番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市大原字西野2024番地17 |
| | 家屋番号 | 2024番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.44平方メートル
2階 49.89平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金9,030,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,160,000円
物件2（建物）	金6,870,000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、目的物の種類また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「磐田」駅南方・直線距離約 1. 8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大池南方、一般住宅のほか、倉庫、グラウンド等が混在し、周囲には農地が多く残る混在地域。	
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 工業地域 60 % 200 % — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	171. 46 m ² ほぼ長方形 間口約 9 m、奥行約 18 ～ 20 m 概ね平坦地 道路面と概ね等高
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 10. 9 m片側歩道付舗装市道（歩道部分 3 m） (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 有 ガス配管 無 下 水 道 無 (※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、通常のコスト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	* 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27年8月25日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：16年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイジング等 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
床面積（現況）	1階54.44㎡、2階49.89㎡、 延床面積104.33㎡
現況用途等	現況用途：住宅 間取り：後添間取図参照
品等	中位
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	空き家。 ＊ 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	 ＊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	31,700	1.02	171.46	1.00	5,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 磐田－15

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 98 \approx 31,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：基準地は居住環境が優る。また、街路条件が劣り、公法上の規制が厳しい。

イ 個別格差：方位。形状がやや劣る。

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	157,000	104.33	0.51	8,350,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数9年、経済的残存耐用年数16年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 = $16 \text{ 年} \div (9 \text{ 年} + 16 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.51$

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	5,540,000	0.40	法定地上権	2,220,000

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40%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	5,540,000	－ 2,220,000		1.00	0.65	2,160,000
2	8,350,000	＋ 2,220,000	—	1.00	0.65	6,870,000
一 括 価 格（合 計）						9,030,000

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 基準地価格

(磐田－15)

所 在 : 磐田市大原字源三野2062番18

価 格 : 31,700円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 203㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東側5m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 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の大規模分譲住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

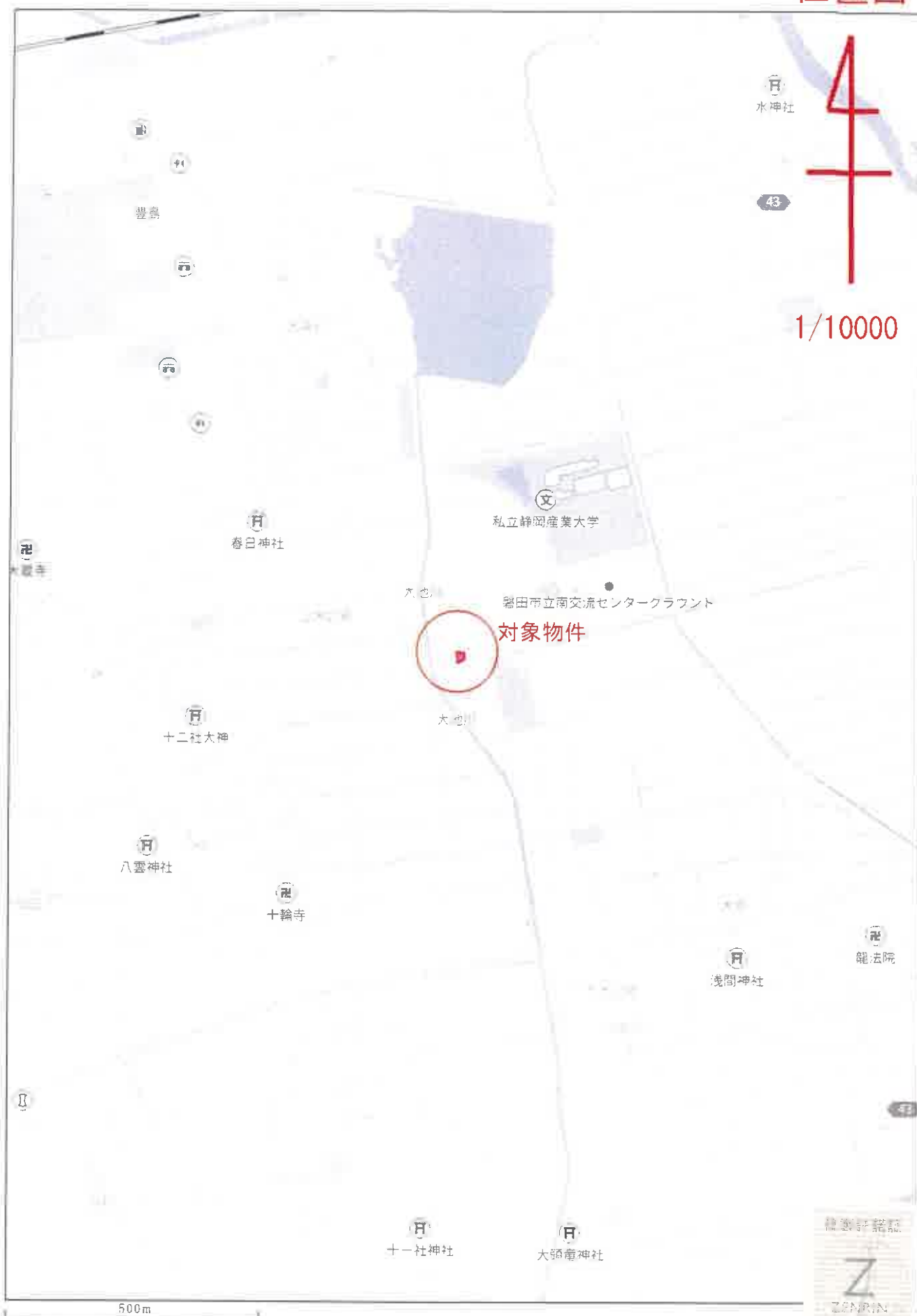
3 建物配置図・間取図

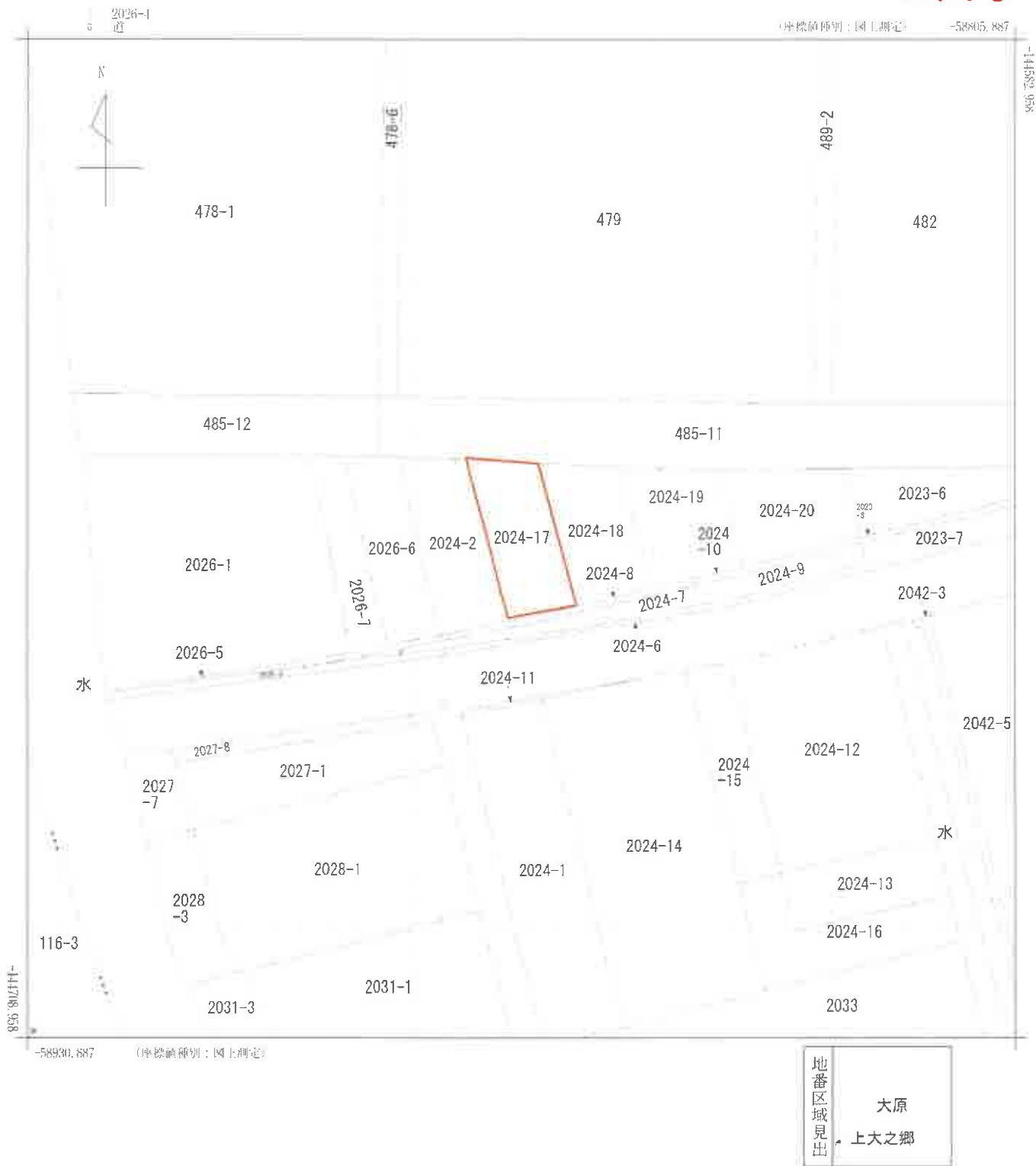
以 上

位置図

4

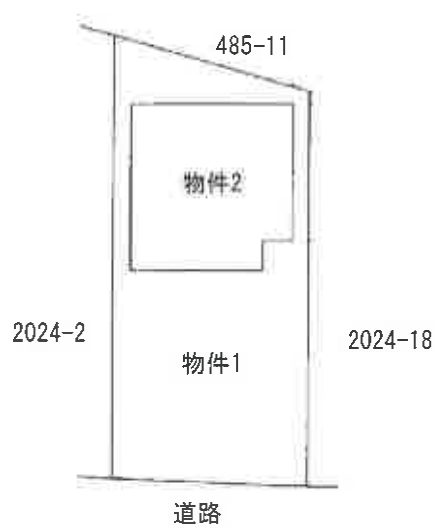
1/10000



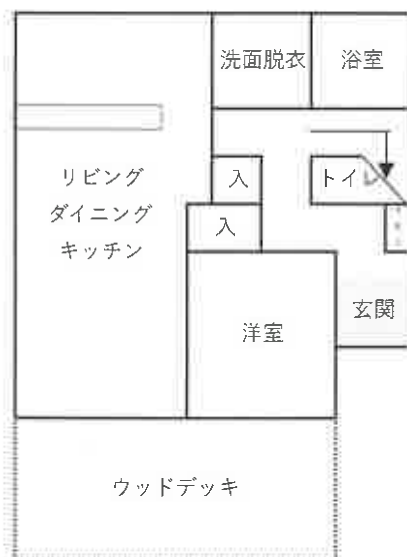


請 求 部 分	所 在 磐田市大原字西野				地 番	2024番17		A3→A4に縮小		
出 縮 力 尺	1/500	精 区 度 分	座 標 系 番 号 記 号		Ⅷ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 年 月 日	昭和42年2月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

建物配置図
間取図



2 階



1 階