

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	10,870,000 8,696,000	一括	2,174,000	100,336	24,462
1	3,280,000				
2	7,590,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 磐田市二之宮東 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市二之宮東 1 2 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 19 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 | 磐田市二之宮東 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9. 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市二之宮東 1 2 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
2 階 4 8. 8 5 平方メートル |



令和6年(ケ)第 61号
令和6年 9月30日受理
令和6年10月22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 | 磐田市二之宮東 |
| | 地 番 | 1 2 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 9 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 磐田市二之宮東 1 2 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、その南東側を市道二之宮東7号線（地番42 地目公衆用道路 所有者建設省（現国土交通省） 幅員約6m）に接道している。
- 2 物件2建物2階北側洋室には、クロスの剥がれ、内壁縁の破損がある。

(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
■ B (所有者の元妻)	1 本物件は、現在、空き家です。 2 私は、令和5年1月頃、本物件から退出しましたが、元夫Aは、令和5年8月頃、退出したと思います。 3 物件2建物は、気密性が高いため、居住した当初は、2階に置いていた衣類にカビが付着したことがありました。また、2階北側洋室の内壁下側から室内の灯りが洩れるため、内壁下側部分に隙間があると思います。1階和室の畳にはシミがありますが、前所有者が付けたものです。 4 2階にてフェレットを飼育していました。私が居住時、床に多少糞尿があったようなので、異臭があるかもしれません。
■ A (所有者)	1 私は、令和5年8月に退出しました。本物件は、現在、空き家です。 2 物件2建物内には、壁に穴があいた箇所があります。また、2階にてペットを飼育していたので、糞尿のシミのある部屋があります。

(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
6年 9月30日 (月) : - :	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
6年10月 1日 (火) 11:40-11:50	静岡地方法務局 磐田出張所	件外土地(42他3筆)登記簿謄本申請・受領
6年10月 1日 (火) 12:00-12:10	磐田市役所 道路河川課	接道関係調査
6年10月 1日 (火) 12:20-12:40	物件所在地	物件特定(全戸不在) 写真撮影(外観) 近隣者兼元妻Bと面談(占有関係等調査)
6年10月 1日 (火) : - :	当庁執行官室	所有者Aに照会書送付
6年10月11日 (金) 11:20-11:30	当庁執行官室	所有者Aから架電(占有関係等調査)
6年10月17日 (木) 14:30-14:55	物件所在地	全戸不在 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
(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 6年10月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち会わせ、所有者から借用した鍵を用いて 解錠し、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

-142502.046



二之宮東

(1/1)

登記年月日：平成27年2月24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。）
（静岡地方方法務局豊田出張所管轄）
令和6年8月22日 東京法務局豊田出張所

登記官

(7 枚目)

A3版をA4版に縮小

土地所在図
地積測量図

地番 12-8, 12-12, 12-13

土地の所在 磐田市二之宮東

求積表

地番	A 12-8					
	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
K10	-142566.569	-58774.426	-2.877	587730.588013		
K4	-142554.031	-58778.504	-12.708	1811577.588428		
A2	-142556.506	-58787.134	-2.835	404147.694510		
A1	-142571.432	-58782.389	11.447	-1632015.182104		
S5	-142569.294	-58775.687	7.973	-1136704.981062		
合計				-264.492215		
合計面積				132.2461075		
				132.24		m ²

地番	B 12-12					
	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
K10	-142571.432	-58782.399	2.508	-357711.722888		
A1	-142556.506	-58787.134	-11.977	1707339.272362		
A4	-142538.816	-58784.376	-2.509	357680.069344		
A3	-142573.739	-58789.643	11.977	-1707605.672003		
合計				-238.053185		
合計面積				119.025925		
				119.02		m ²

地番	C 12-13					
	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	Yn-1	Xn - (Yn-1 - Yn-1)
K10	-142538.816	-58784.376	-13.444	1916580.722304		
P3	-142561.595	-58803.087	-3.979	587252.586505		
K12	-142576.514	-58798.355	13.444	-1916798.654216		
A3	-142573.739	-58789.643	3.979	-567300.907481		
合計				-286.252888		
合計面積				143.126440		
				143.12		m ²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
4053	-142561.595	-58803.087	4053点
4007	-142576.514	-58798.355	4007点
4058	-142573.739	-58789.643	4058点

測量年月日	平成27年2月2日
座標系	世界測地系 四国

境界線の種類	表示
コンクリート杭	C
プラスチック杭	P
金属杭	B
金属杭	H
刻印	I
木杭	W

単位：m

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年8月6日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(静岡地方法務局磐田出張所管轄)
令和6年8月22日 東京法務局豊田出張所

登記官

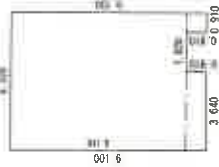
(8 枚目)

A3版をA4版に縮小

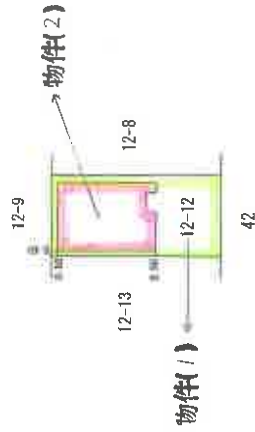
建物図面図

家屋番号	12番12
建物の所在	磐田市二之宮東12番地12

1階	
求積表	
6 370 x 8 190	= 52 1703000
3 640 x 0 910	= 3 3124000
0 910 x 0 910	= 0 8281000
計	56 3108000
床面積	56.31 m ²



2階	
求積表	
1 820 x 2 730	= 4 9586000
4 550 x 8 190	= 37 2545000
1 820 x 3 640	= 6 6248000
計	48 8579000
床面積	48.85 m ²



単位 m

作成者

(平成 27 年 8 月 2 日作成)

縮尺 1/250

申請人

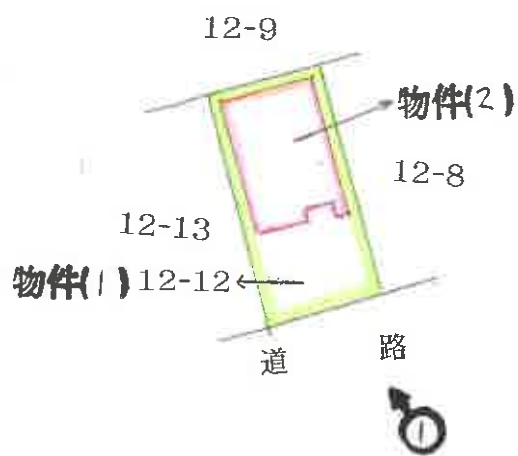
縮尺

1/500

建物配置図



S=1:500

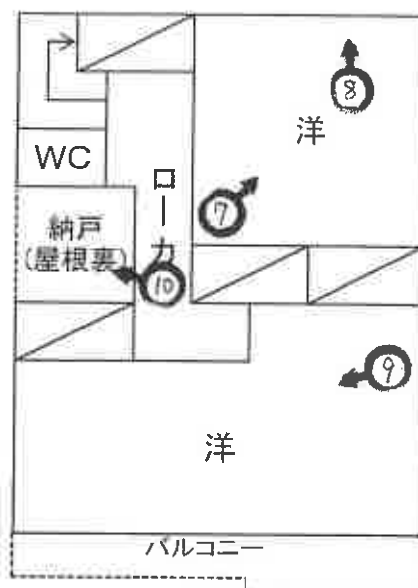


♂写真撮影方向

間取図



2階



1階



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



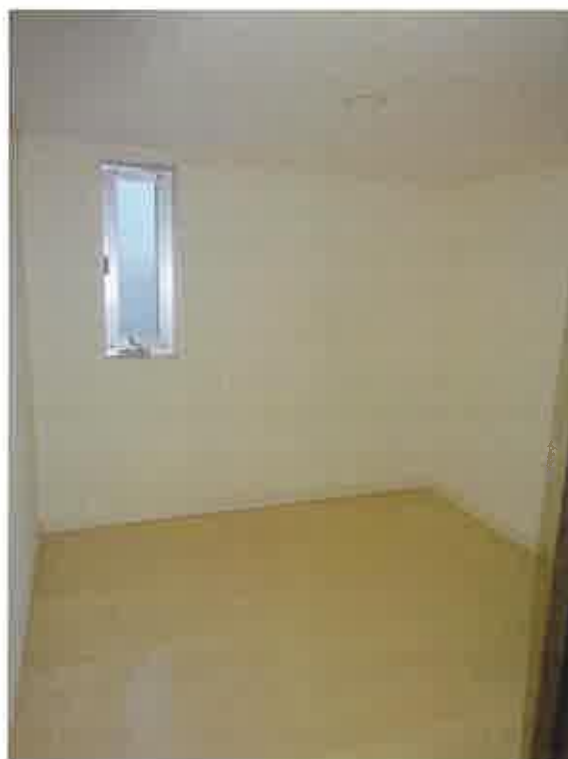
内壁縁の破損

(4 枚目)

(9)



(10)



(15 枚目)

令和 6 年（ケ）第 6 1 号
令和 6 年 1 0 月 1 7 日 現地調査
令和 6 年 1 0 月 3 1 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	磐田市二之宮東
	地 番	1 2 番 1 2
	地 目	宅地
	地 積	1 1 9 . 0 2 平方メートル
2	所 在	磐田市二之宮東 1 2 番地 1 2
	家屋 番号	1 2 番 1 2
	種 類	居宅
	構 造	木造スレートぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 5 6 . 3 1 平方メートル 2 階 4 8 . 8 5 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,870,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,280,000 円
物件2 (建物)	金 7,590,000 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「磐田」駅の北東方・直線距離約 700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	磐田市中心部の北東方、区画整理済の地域にて戸建住宅のほか アパート等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2種住居地域 60% 200% なし 都市機能誘導区域内 居住誘導区域内 屋外広告物規制地域（屋外広告物第1種普通規 制地域）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	119.02 m ² 長方形 間口約 7.5m、奥行約約 16m 宅盤は 30 cm程高い 路面と等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 6m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 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	

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：平成27年8月2日新築（登記記載） 経 過 年 数：約9年 経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング等 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：
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
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る（内壁クロス、床と内壁クロスの縁の損傷等が見られる。）
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	ペット（フェレット）一匹を室内にて飼育していた。

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	78,500	1.0	119.02	0.90	8,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 磐田（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$82,800 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/105 \times 100/101 \approx 78,500 \text{ 円/㎡}$

◇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やや優る。

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	158,000	105.16	0.50	8,310,000

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 9 年、経済的残存耐用年数 13 年、観察減価 15%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝13 年 ÷ (9 年＋13 年) × (1－0.15) ≒0.50

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	8,410,000	0.40	法定地上権	3,360,000

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	8,410,000	－ 3,360,000		—	0.65	3,280,000
2	8,310,000	＋ 3,360,000	—	—	0.65	7,590,000
						10,870,000

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）－2

所 在：磐田市二之宮東16番11外

価 格：82,800円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：201㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側6m市道

用途指定等：市街化区域、第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域

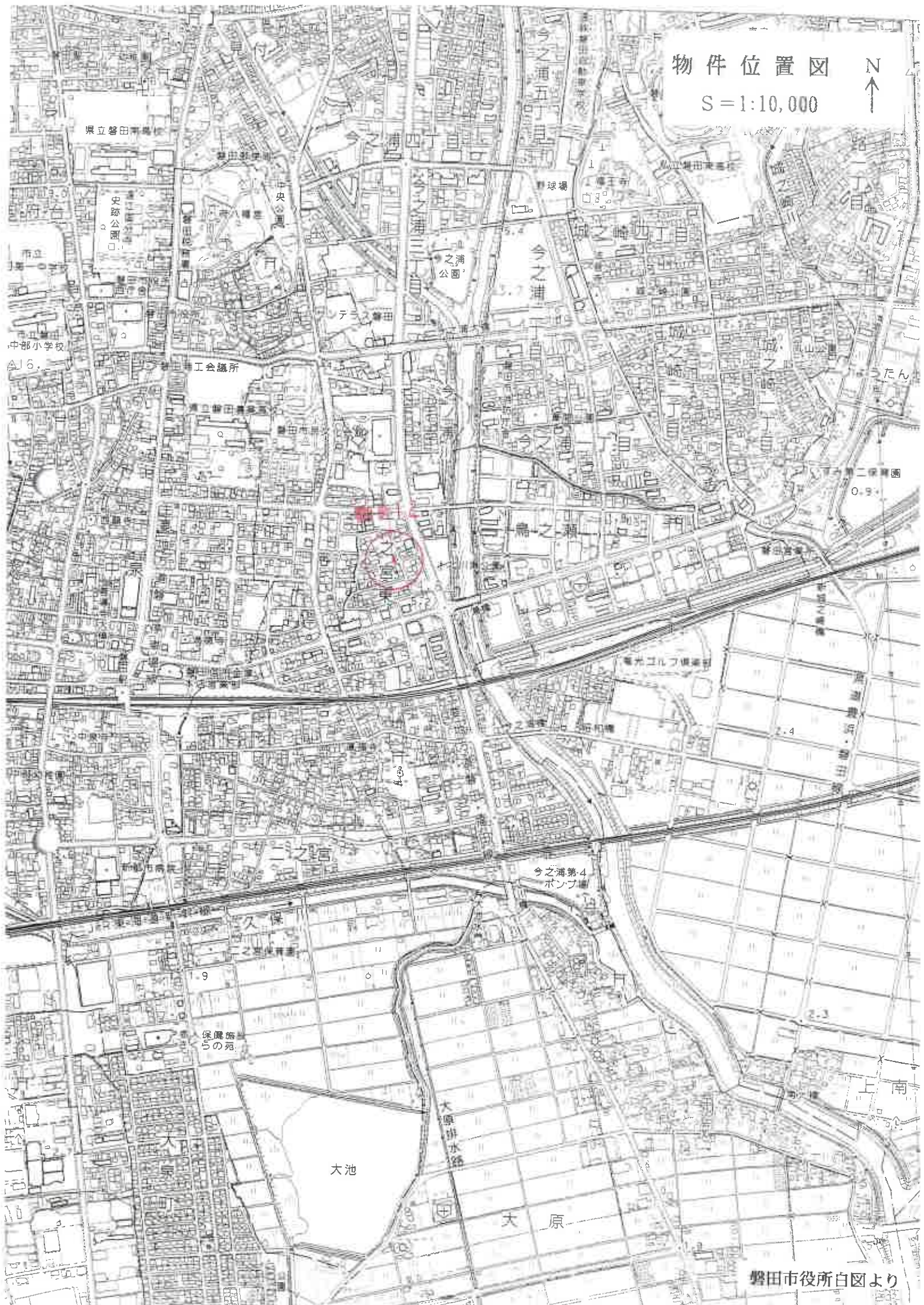
第7 附属資料

- 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



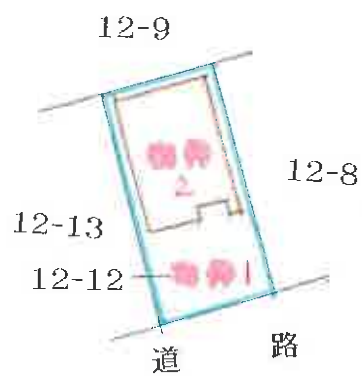


(座標値種別：図上測定)

建物配置図



S=1:500



間取図

2階



1階

