

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 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 5 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 45 分 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 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 4 月 28 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	1, 190, 000 952, 000	一括	238, 000	79, 494	0
1	510, 000				
2	680, 000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 湖西市入出字横須賀
地 番 4 6 2 番
地 目 宅地
地 積 1 9 5 . 0 4 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 分の 3 4
- 2 所 在 湖西市入出字横須賀 4 6 2 番地
家屋 番号 4 6 2 番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 6 . 0 0 平方メートル
2 階 6 6 . 5 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 24 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】

売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 湖西市入出字横須賀

地 番 4 6 2 番

地 目 宅地

地 積 195.04 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 34

2 所 在 湖西市入出字横須賀 4 6 2 番地

家屋 番号 4 6 2 番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 76.00 平方メートル
2 階 66.50 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第19号

令和6年 6月10日受理

令和6年 8月13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 湖西市入出字横須賀
地 番 4 6 2 番
地 目 宅地
地 積 1 9 5 . 0 4 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 分の 3 4

2 所 在 湖西市入出字横須賀 4 6 2 番地
家屋 番号 4 6 2 番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 6 . 0 0 平方メートル
2 階 6 6 . 5 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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	☒ 土地共有者ら (A : 持分 100 分の 34、申立外相共有者 C : 持分 100 分の 66) ☒ その他の者 (申立外建物相共有者 B) 1 上記の A B が本土地上に下記建物を共有し、占有している。 2 本件土地は、上記の土地共有者ら間 (親族関係) の共有持分権であり、A C 間における土地の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。 3 下記建物 (申立外相共有者 B) の本件土地 (共有者 A・申立外相共有者 C) に対する敷地利用権につき、A B C 間 (親族関係) には、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。	
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	
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	☒ 建物共有者ら (A : 持分 2 分の 1、申立外相共有者 B : 持分 2 分の 1) 1 上記の B 及びその家族が本建物を居宅として使用し、占有している。 2 本件建物は、上記の建物共有者ら間 (元夫婦関係) の共有持分権であり、A B 間における建物の利用権原については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。	
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	
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 本件土地建物は、共有者Aの持分売却（土地共有持分100分の34、建物共有持分2分の1）である。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 本件土地は、北西側幅員約2mの舗装市道（市道横須賀線・建築基準法42条2項道路）に、北東側幅員約2mの舗装市道（市道入出48号線・建築基準法42条2項道路）に各接面している。
- 5 本件建物は経年相応の建物であり、特段の不具合箇所等は見受けられなかった。

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
■ D (債務者の息子)	本件建物には家族 4 人で住んでいます。実父 A は本件建物には住んでいません。隣家の実家に住んでいます。 (令和 6 年 7 月 5 日 聴取)
■ A (債務者)	1 本件建物には元妻 B と子供たちの家族 4 人が住んでいます。私は、本件建物には住んでいません。隣家の実家に住んでいます。 2 本件土地建物の共有者です。土地の相共有者は実父 C で、建物の相共有者は元妻 B です。 3 本件建物は経年相応の劣化した建物です。特段の不具合箇所等はありません。 4 本件土地には、サイクルポートが存在します。 5 本件土地は、私と実父 C の共有持分ですが、本件土地の利用関係については、親族なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 6 本件建物は、私と元妻 B の共有持分ですが、本件建物の利用関係については、元夫婦だったので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 7 本件建物の本件土地に対する敷地利用について、各共有者らはいずれも親族間なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 8 本件建物は、ソーラーパネルが設置されたオール電化の住宅です。ソーラーパネル等の購入費用等は住宅ローンに含まれています。 (令和 6 年 7 月 16 日 聴取) ソーラーパネルは本件建物の南側に設置されています。 (令和 6 年 8 月 5 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6月10日(月)	当庁	湖西市役所税務課に対し、間取図交付請求(郵券168円)
令和6年6月11日(火) 14:25-14:30	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請
令和6年6月18日(火) 12:25-12:35	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和6年6月20日(木)	当庁	債務者に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券84円)
令和6年7月5日(金) 1 9:15-9:25 2 10:00-10:20	1 湖西市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 評価人同行、写真撮影、Dに対し事情説明、占有状況等につき聴取
令和6年7月8日(月)	当庁	債務者に対し、現況調査期日再通知書を送付(郵券84円)
令和6年7月16日(火) 14:00-14:35	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、債務者から占有状況等につき聴取
令和6年8月5日(月) 11:48-11:49	当庁	債務者からソーラーパネルの設置場所につき電話聴取
(特記事項) ■ 令和6年7月16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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、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

(5枚目)

【A3版をA4版に縮小】

イ 473-7 ハ 475-16 ホ 469-19
ロ 473-8 ニ 469-20



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が縮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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部 分	所 在	湖西市入出字横須賀				地 番	462番			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和6年4月25日

東京法務局

地図整理番号：M70775

登記官

(1/1)

(6 枚目)



【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成12年11月27日

040239

各階平面図

家屋番号 462

建物図面

建物の所在 湖西市入出字横須賀462番地

1階



求積表

$9.50 \times 8.00 = 76.000000$

床面積 76.00 m^2

2階



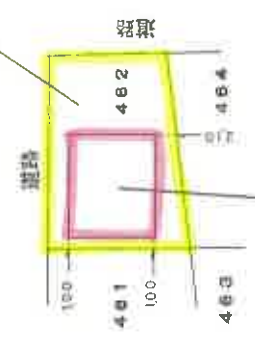
求積表

$9.50 \times 7.00 = 66.500000$

床面積 66.50 m^2



物件1



物件2



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

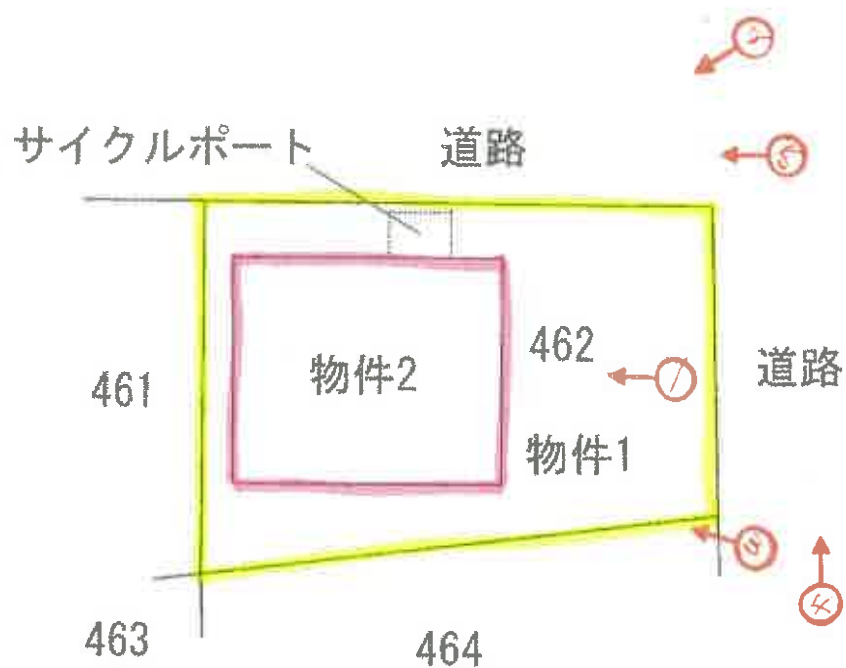
(愛知県土地家屋調査士会用紙)

(会員専用)

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。
(静岡地方方法務局浜松支局管轄)
令和6年4月25日 東京法務局

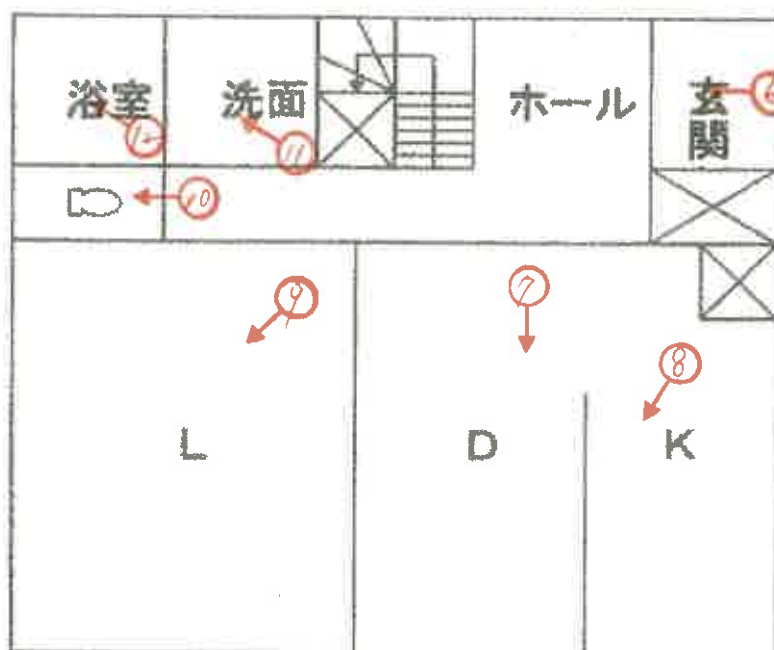
登記官

土地建物位置関係図（概略）

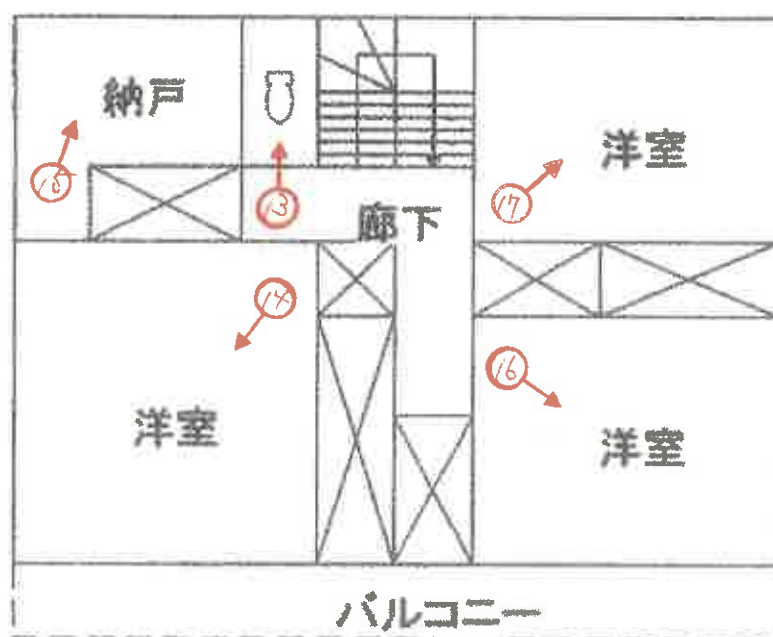


写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図 物件2



1階



2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 1 5



写真 1 6



写真17



令和6年(ヌ)第19号

令和6年7月16日

令和6年8月6日

現地調査

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 安 本 耕 治

物 件 目 録

1 所 在 湖西市入出字横須賀

地 番 4 6 2 番

地 目 宅地

地 積 1 9 5 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 3 4

2 所 在 湖西市入出字横須賀 4 6 2 番地

家屋 番号 4 6 2 番

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 6 . 0 0 平方メートル
2 階 6 6 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,190,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 510,000円
物件2 (建物)	金 680,000円

- 1 一括価額は、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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、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 目的物件の表示

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。 ・物件1の土地は共有持分である(売却対象となる持分は100分の34)。 ・物件2の建物は共有持分である(売却対象となる持分は2分の1)。		

※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 目的物件の概況等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR東海道本線 (直線距離) (別添位置図参照)			「鷺津」駅	北西	側	約	3.8km
付近の状況	湖西市入出地区に形成された一般住宅が多い街路条件の劣る住宅地域。 当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。							
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	建蔽率	容積率	防火規制	その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 特になし	
画地条件 (規模、形状等)	地積	形状等	間口・奥行	地勢	高低差	その他	195.04㎡ ほぼ長方形 間口約11m 奥行約18m 平坦 等高 特になし	
接面道路	角地	北西	側	約	2m	舗装市道	(建築基準法上の道路)	
		北東	側	約	2m	舗装市道	(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用法	目的外建物の有無	周囲等の状況	その他	物件2の建物敷地	ない	日照・通風	普通住宅
					周囲の状況			住宅
					特になし			
供給処理施設	上水道	ガス配管	下水道	有	無	無		
特記事項	・物件1は、線引前宅地である(既存宅地確認済地:確認番号・7-9, 確認年月日・H12.5.2)。詳細は湖西市都市計画課にて要確認。 ・物件1は角地であるが、それぞれ2項道路であるため、いずれもセットバックを要する。詳細は湖西市建築住宅課及び静岡県浜松土木事務所建築住宅課にて要確認。 ・北側にサイクルポート(駐輪場)あり。							

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(登記記載) 経済的残存耐用年数 経過年数 平成12年10月31日 約3年 約24年程 新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 軽量鉄骨造2階建 スレート サイディング クロス クロス フローリング 電気、給排水衛生 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 間取り 住宅 後添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物共有者及び家族が管理占有している。 ※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	・物件2は屋根にソーラーパネルが設置されたオール電化住宅である。

第5 評価額算出の過程

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(共有持分)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	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 ウ'	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,200	0.86	195.04	$\frac{34}{100}$	0.9	1,090,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)
地価調査

番号	公示・基準地価格 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	標準価格
湖西(県)-5	23,500	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{109}$	21,200
◇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。					-0.5%
◇標準化補正:		方位等を考慮した。			
◇地域格差:		街路条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		セットバック等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 ウ'	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	185,000	142.50	9%	$\frac{1}{2}$	1,190,000

ウ 2の現価率(定額法による)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記の通り求めた。附属建物については、建物の状況を目視し現価率を査定した。

経過年数:	24年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	20%
現価率=経済的残存耐用年数÷(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価)					
$\frac{3年}{3年+24年} \times (1-20\%) = 9\%$					

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、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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	1,090,000	0.10	場所的利益	110,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	1,090,000	-110,000		0.8	0.65	510,000
2	1,190,000	+110,000	-	0.8	0.65	680,000
一括価格(合計)						1,190,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:物件1及び2が共有持分であること等を考慮

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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格

番 号: 湖西(県)-5

所 在: 湖西市新所字中岡2820番6

価 格: 23,500円/㎡

位 置: JR東海道本線「鷺津」駅約3.9km

価格時点: 令和5年7月1日

地 積: 242㎡

供給処理施設: 水道, 下水

接面街路: 西側6m市道, 中間画地

用途指定等: 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 中規模住宅が多い集落内の区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

以上

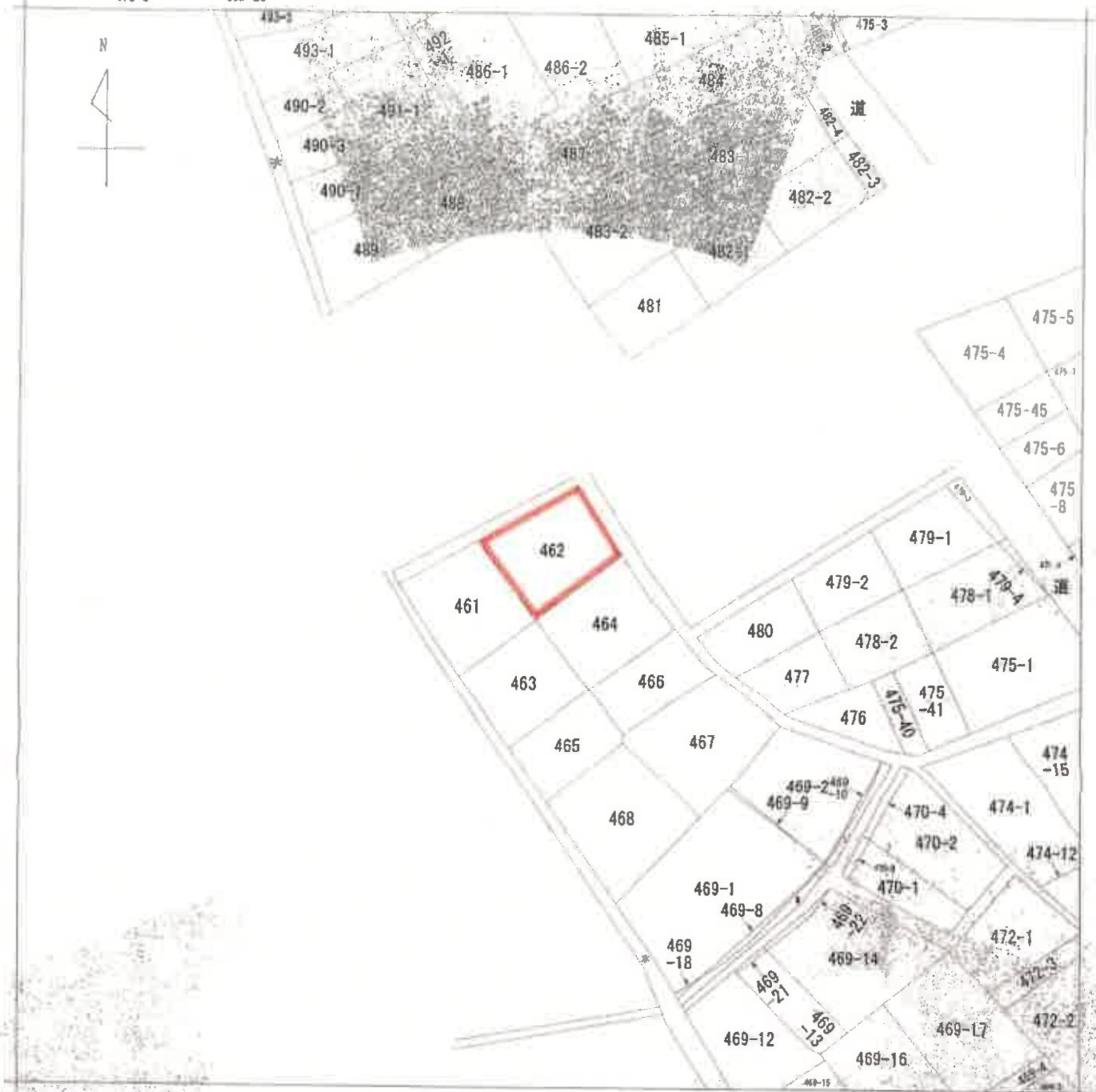


1 : 50,000 相当

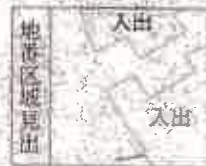
地図上の1センチは 約 500メートル

位置図

イ 473-7 ハ 475-16 ニ 469-19
ロ 473-8 ヒ 469-20 ホ



(注) 地図に準ずる図面は、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ている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	湖西市入出字鑑第貳			地番	462番		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	地籍 番号 は記号	分冊 地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図		
作成 年月日		備考 年月日 (作成)	備考 年月日 (作成)	備考 年月日 (作成)	備考 年月日 (作成)	備考 年月日 (作成)	備考 年月日 (作成)	備考 年月日 (作成)

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方法務局浜松支局管轄)

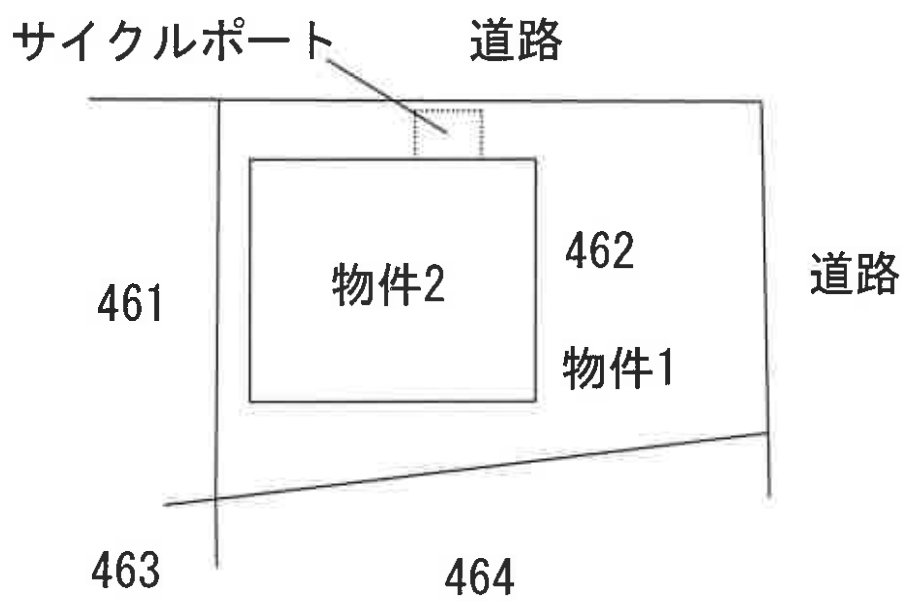
令和6年4月25日
東京法務局

地図整理番号：W70775
(1/1)

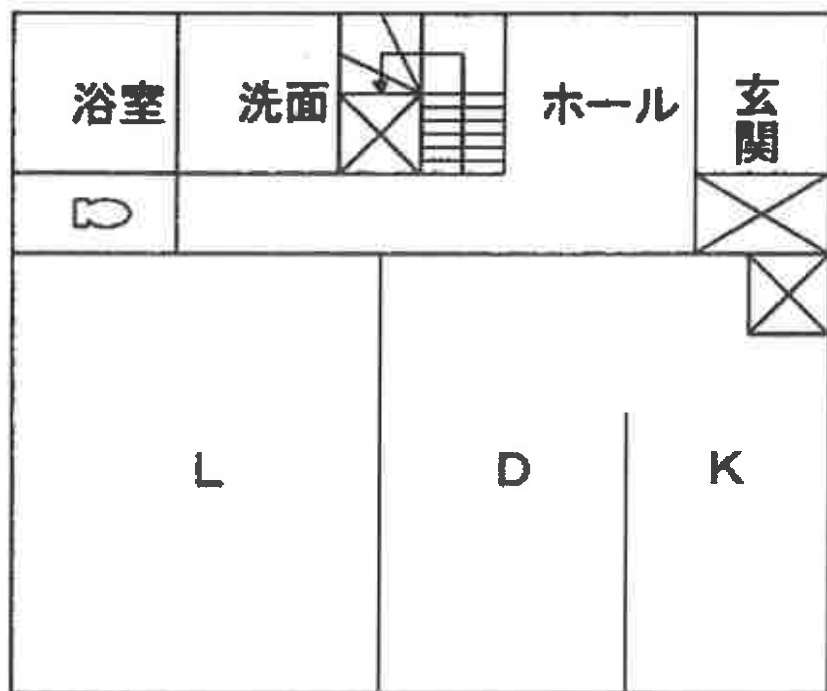
登記官



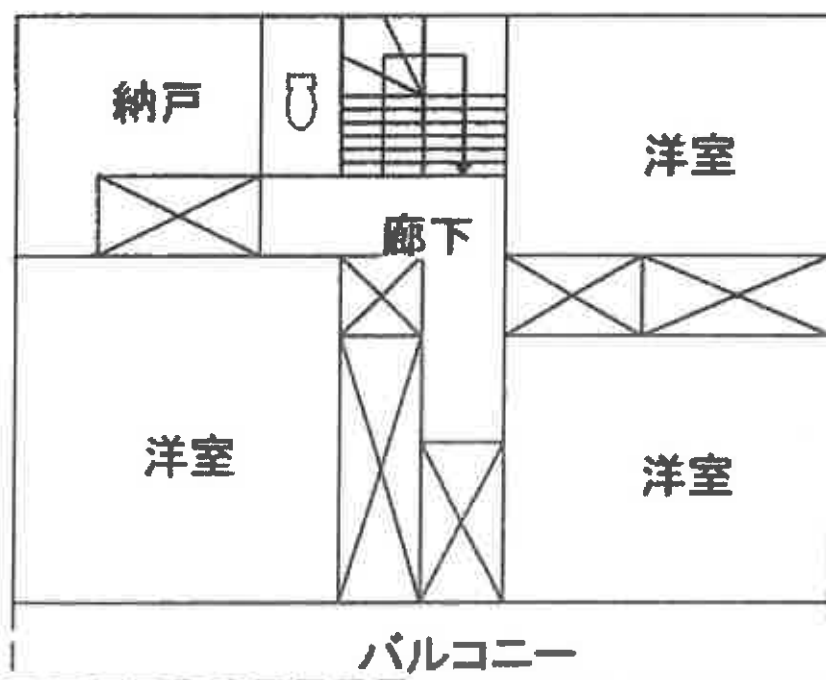
※A3・A4に縮小
公図写



建物配置図



1階



2階