

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 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 7 年 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 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	2,020,000 1,616,000	一括	404,000	30,203	4,822
1	860,000				
2	1,160,000				



物 件 目 録

1 所 在 湖西市新居町新居字住吉

地 番 1885 番 5

地 目 宅地

地 積 165.61 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 13

共有者 B 持分 20 分の 7

2 所 在 湖西市新居町新居字住吉 1885 番地 5

家屋 番号 1885 番 5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 61.38 平方メートル

2 階 61.38 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4

共有者 B 持分 5 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 6 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 湖西市新居町新居字住吉

地 番 1885番5

地 目 宅地

地 積 165.61平方メートル

共有者 A 持分20分の13

共有者 B 持分20分の7

2 所 在 湖西市新居町新居字住吉1885番地5

家屋 番号 1885番5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 61.38平方メートル
2階 61.38平方メートル

共有者 A 持分5分の4

共有者 B 持分5分の1



令和7年(ケ)第 16号

令和7年 4月21日受理

令和7年 5月14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 湖西市新居町新居字住吉

地 番 1 8 8 5 番 5

地 目 宅地

地 積 1 6 5 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 0 分の 1 3

共有者 B 持分 2 0 分の 7

2 所 在 湖西市新居町新居字住吉 1 8 8 5 番地 5

家屋 番号 1 8 8 5 番 5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 1 . 3 8 平方メートル
2 階 6 1 . 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4

共有者 B 持分 5 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	湖西市新居町新居1885番地の5	
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	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有（共有）者（A、B） ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有（共有）し、共同占有している。 ☐ 「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	「その他の事項用」に記載のとおり	
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（共有）者（A） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☐ 「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	「その他の事項用」に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、その北側を市道新居187号線（地番1800-16 地目公衆用道路 所有者浜名郡新居町（現湖西市） 幅員約5.6m）に接道している。
- 2 物件1土地内北東側には、カーポート（動産）が存在し、カーポート内には、車検満了の自動車が存在する。
- 3 物件2建物南東側には、ウッドデッキが存在する。
- 4 物件2建物内には、ペット（猫）による柱の破損、内壁・天井クロスの剥がれ（2階南西側洋室）、落書き（階段内壁）がある。
- 5 物件2建物2階北西側洋室は施錠されていたため、立ち入ることができなかった。なお、所有（共有）者Aによれば、「鍵は別居中の家族が所持している、同室内には、家族の動産が少し残置されている、間取りは提示された間取図のとおりである」旨の回答があったため、同室の状況は、別紙間取図記載のとおりと思料する。

（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、私と長男Bが共有しています。 2 本物件は、私が住居として使用しています。 3 物件1土地内北東側には、取り外し可能なカーポートがあります。カーポート内にある自動車は、私が所有するものですが、車検満了しており、現在修理中です。 4 物件2建物の南東側には、ウッドデッキが存在します。 5 物件2建物内には、長男Bが所有する動産はありません。 6 物件2建物2階北西側洋室は、現在施錠されています。別居中の家族が鍵を所持しているため、本日、開けることはできません。なお、同室内には、家族の動産が少し残置されていますが、間取りは、提示された間取図のとおりです。 7 物件2建物内にて猫1匹を飼育していますので、柱等には、猫によるひっかきキズがあります。 8 物件2建物2階南西側洋室は、タバコのヤニが原因で黄ばんでいたため、内壁・天井のクロスを剥がしました。 9 約20年ほど前、物件2建物1階南西側和室を8畳から10畳にするとともに内壁を改装しました。また、1階にあったトイレや階段下収納を無くして、玄関内を広げました。よって、現在、1階にトイレはありません。 10 屋根裏等にコウモリが住み着いたため、駆除したことがありました。 11 物件2建物屋根上にある塔屋状のものは飾りであり、屋根裏収納などはありません。 12 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

過 經 の 査 調

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月21日(月) :-:	当庁執行官室	湖西市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 4月22日(火) 16:50-17:00	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(1800-16他3筆)登記簿謄本、地積 測量図(物件1)申請・受領
7年 4月23日(水) 13:50-14:00	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
7年 4月23日(水) 14:30-14:40	湖西市役所 土木課	接道関係調査
7年 5月 9日(金) 9:50-10:35	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

A 3 版を A 4 版に縮小

(座標値種別：図上測定)

-84457.121



-84582.121

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

新居町新居

請求部	所在	湖西市新居町新居字住吉				地番	1885番5			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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					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。

令和7年2月21日

静岡地方方法務局浜松支局

請求番号：17-1

登記官

6 枚目

(1/1)

登記年月日：平成5年7月30日

公用

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。
令和7年4月22日 静岡地方方法務局浜松支局 登記官

430008

1885-5

地 番

土地の所在
静岡県新居町新居字住吉

〇地積測量図

求 積

② 1885-5

$$\begin{aligned} 19.18\text{m} \times 8.63\text{m} &= 165.5234\text{m}^2 \\ 19.18 \times 8.64 &= 165.7152 \\ \text{計} &= 331.2386\text{m}^2 \\ &= 165.6193\text{m}^2 \end{aligned}$$

① 1885-3

$$318.05\text{m}^2 - 165.61\text{m}^2 = 152.44\text{m}^2$$

地 積

① 1885-3 152m²

② 1885-5 165m²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作 製 者
土地家屋調査士

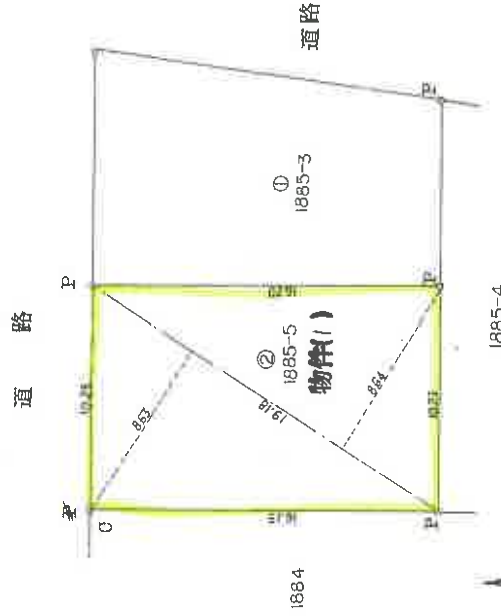
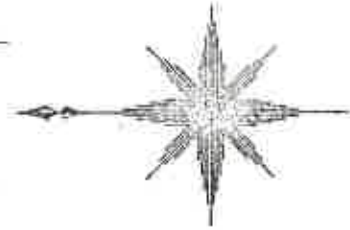
(平成5年7月29日作製)

申 請 人

境界線略号 S…石杭、C…コンクリート杭、P…プラスチック杭、R…金属杭、M…列ミ (単位:m)

縮 尺

1/250



A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成6年2月3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。
令和7年2月21日 静岡地方方法務局浜松支局

登記官

(捺印)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

A3版をA4版に縮小

0 建物図面

1885番5

家屋番号

静岡県浜松市東区新田字住吉1885番地5

建物の所在

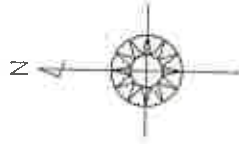
055463 各階平面図

1階・2階
(各階同型)



求積表

7.36 x 8.34	=	61.3824
		61.3824
床面積		61.38 m ²



道路

物件(1)

1885-5

0.93

1884

1885-3

物件(2)

1885-4



(単位:m)

作製者

縮尺

1/250

申請人

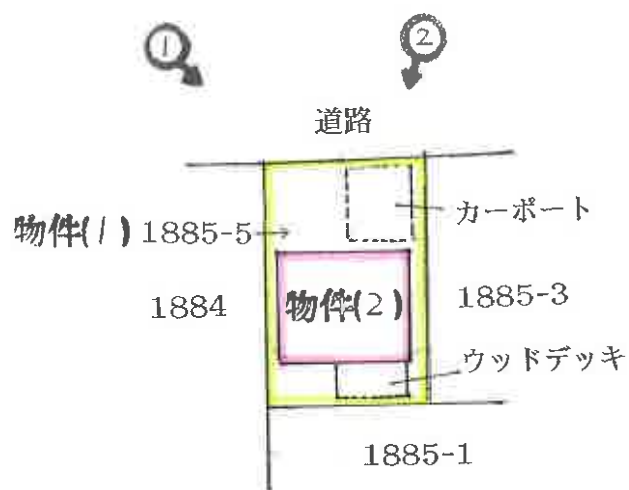
縮尺

1/500

建物配置図



S=1:500

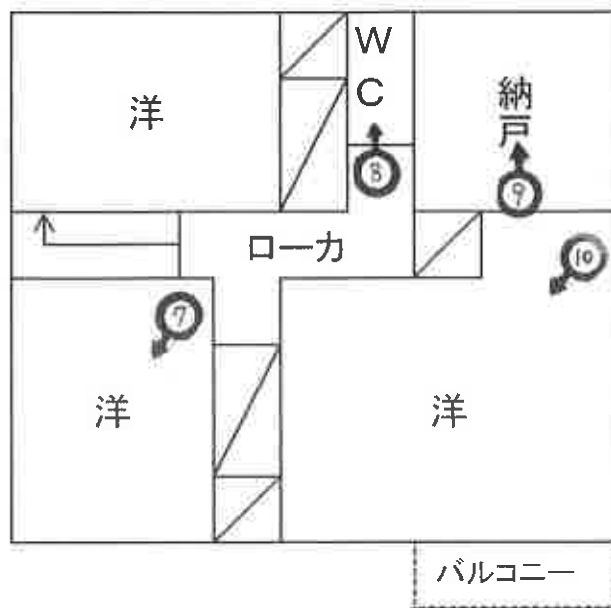


♂写真撮影方向

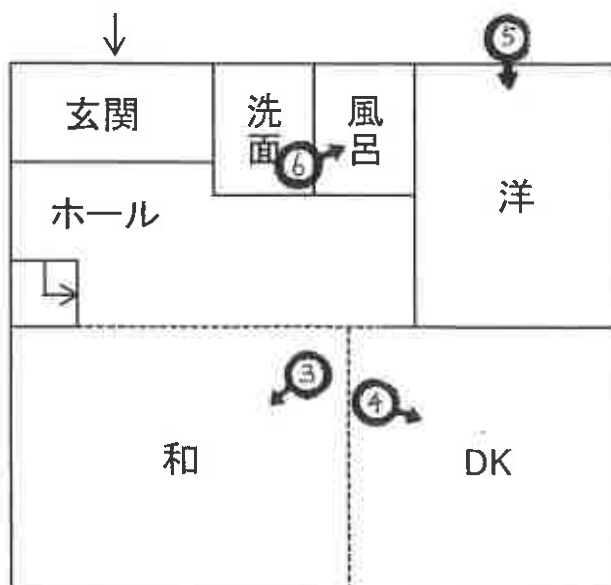
間取図



2階



1階



(1)



物件 1

(2)



物件 1

(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



令和 7 年 (ケ) 第 16 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地調査
令和 7 年 5 月 26 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 湖西市新居町新居字住吉

地 番 1885 番 5

地 目 宅地

地 積 165.61 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 13

共有者 B 持分 20 分の 7

2 所 在 湖西市新居町新居字住吉 1885 番地 5

家屋 番号 1885 番 5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 61.38 平方メートル

2 階 61.38 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 4

共有者 B 持分 5 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 020, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 860, 000 円
物件2 (建物)	金 1, 160, 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		
・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「新居町」駅の南東方・直線距離約 1.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	湖西市中心部の南東方、国道 1 号より北へ 400m ほど入った住宅地域にて戸建住宅のほか工場、農地も見られる。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外 屋外広告物規制地域 (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	165.61 m ² 長方形 間口約 10.5m、奥行約 16m 平坦 等高
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 5.6m 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 ガス配管 なし 下 水 道 なし (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、通常の費用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	・湖西市津波災害警戒区域の指定あり ・指定文化財包蔵地（ひばりヶ丘遺跡）に該当するため文化財保護法第93条に基づき、土木工事に着手する予定日の60日前までに届出が必要。湖西市産業部文化財観光課文化係への照会を要す。
---------	--

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6年1月26日新築（登記記載） 経過年数：約31年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 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 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	やや劣る（天井、内壁クロス、柱に損傷あり）
建 物 の 利 用 状況	共有者Aが居住占有している。 ※ 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	猫一匹を室内で飼育している。

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	14,100	1.0	165.61	0.90	2,100,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 湖西（県）－3

公示調査等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

16,400 円/㎡ × 99.7/100 × 100/101 × 100/115 ≒ 14,100 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、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	122.76	0.07	1,360,000

ウ 現価率：残存価値を考慮した。

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	2,100,000	0.30	法定地上権	630,000

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 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	2,100,000	－ 630,000		0.90	0.65	860,000
2	1,360,000	＋ 630,000	—	0.90	0.65	1,160,000
						2,020,000

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、前記第4 1 特記事項記載を考慮すると、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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 湖西（県）－3

所 在：湖西市新居町新居字弁天2895番20

価 格：16,400円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：177㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：市街化区域、第2種中層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ海岸近くの既成住居地域

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=1:15,000



公 図 写

S=1:500



N



1817-1

1814-1

1843

1820

1813-1

1800-17

2910-3

2913-6

1814-5

2910-8

1817-2

1814-4

2910-1

2910-9

1800-16

2885-14

1882-2

1885-5

1885-3

2895-2

2895-6

2895-3

2895-7

1885-1

1881

1883

1884

2895-51

2895-8

1885-6

1800-18

2895-4

2895-52

1880-1

1882-1

2895-5

2895-9

1885-7

2895-1

1886-1

1889

1888-1

1888-2

1887-2

1887-3

1886-2

2895-10

2895-14

2895-11

2895-15

(準標値種別 図上測定)

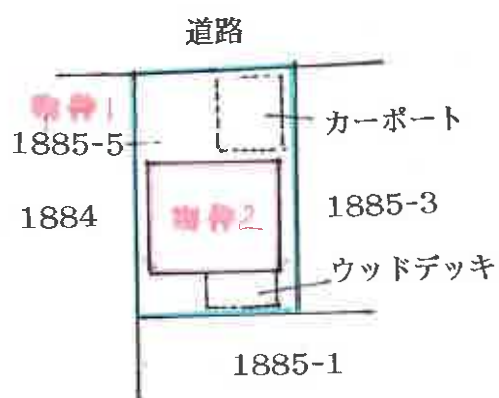
地番区域見出

新居町

建物配置図

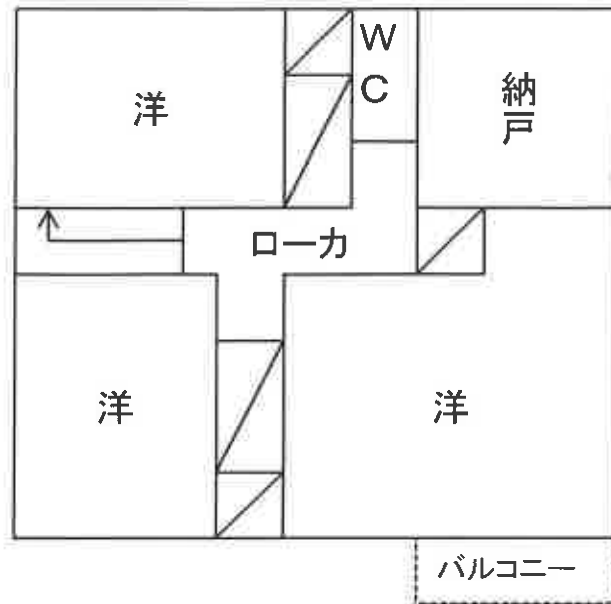


S=1:500



間取図

2階



1階

