

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 4 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 1 2 月 3 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 4 5 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 1 2 月 1 8 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 9 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 1 月 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,280,000 1,824,000	一括	456,000	18,766	0
1	1,700,000				
2	580,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 湖西市新所字東岡
 - 地 番 181 番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 361.30 平方メートル

- 2 所 在 湖西市新所 181 番地
 - 家屋 番号 247 番
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造瓦葺平家建
 - 床 面 積 72.72 平方メートル
 - (現況)
 - 構 造 木造瓦葺 2 階建
 - 床 面 積 1 階 約 99 平方メートル
2 階 約 28 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 居宅 物置
 - 構 造 木造瓦葺 2 階建
 - 床 面 積 1 階 46.74 平方メートル
2 階 16.52 平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積 1 階 約 44 平方メートル
2 階 約 16 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 17 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 湖西市新所字東岡
 - 地 番 181 番
 - 地 目 宅地
 - 地 積 361.30 平方メートル

- 2 所 在 湖西市新所 181 番地
 - 家屋 番号 247 番
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造瓦葺平家建
 - 床 面 積 72.72 平方メートル
 - (現況)
 - 構 造 木造瓦葺2階建
 - 床 面 積 1階 約99 平方メートル
2階 約28 平方メートル
 - (附属建物)
 - 符 号 1
 - 種 類 居宅 物置
 - 構 造 木造瓦葺2階建
 - 床 面 積 1階 46.74 平方メートル
2階 16.52 平方メートル
 - (現況)
 - 床 面 積 1階 約44 平方メートル
2階 約16 平方メートル





令和 7 年(ヌ)第 1 8 号

令和 7 年 6 月 2 0 日受理

令和 7 年 8 月 6 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 湖西市新所字東岡
- 地 番 1 8 1 番
- 地 目 宅地
- 地 積 3 6 1 . 3 0 平方メートル
- 2 所 在 湖西市新所 1 8 1 番地
- 家屋 番号 2 4 7 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 7 2 . 7 2 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
- 種 類 居宅 物置
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 4 6 . 7 4 平方メートル
2 階 1 6 . 5 2 平方メートル



その他の事項

- 1 本件土地建物の占有状況について、本調査に際し、債務者Aとの面談は出来なかった。
- 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、南側幅員約4mの舗装市道（市道東岡線・建築基準法上の道路）に接面している。
- 5 本件土地は、線引き前宅地に該当するが、既存宅地の確認はない。詳細は、評価人作成の評価書を確認されたい。
- 6 本件土地上には、簡易物置、地の神様、電柱（電柱2本のうち、1本には地元自治会が管理する防犯灯が設置されている。）が存在する。
- 7 本件土地とその西側に隣接する地番179番1との境界は判然としない。
- 8 本件建物の附属建物符号1の屋根の軒先が、東側に隣接する目的外土地（地番182番）上に越境している可能性があり、また、東側に隣接する目的外土地（地番182番）上に存在する建物の屋根の軒先が物件1の土地側に越境している可能性があるが、境界が判然とせず詳細は不明である。
- 9 本件建物（含、附属建物符号1）は経年相応の老朽化した建物である。附属建物符号1の建物は、老朽の程度が著しく、同2階和室の天井及び屋根の一部に穴が空いた状態の破損箇所が見受けられた。

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

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	本件建物には、以前、住人が1人で住んでいましたが、約1年以上前から本件建物は空き家状態です。本件建物への人の出入りを見かけたことはありません。 (令和7年7月4日 聴取) 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
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月20日(金)	当庁	湖西市役所税務課に対し、間取図交付請求(郵券220円)
令和7年6月24日(火) 1 12:15-12:30	1 物件所在地 2 当庁	1 物件確認、写真撮影 2 債務者に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和7年6月26日(木) 14:20-14:30	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書及び地積測量図写し、建物図面・各階平面図写し、各交付請求
令和7年7月4日(金) 1 11:15-12:10 2 12:40-12:50	1 物件所在地 2 湖西市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、近隣住人から占有状況等につき聴取、債務者に対し、現況調査実施通知書を玄関郵便受けに投函 2 接面道路につき調査
(特記事項) ☒ 令和7年7月4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B及び解錠技術者を同行して臨場したところ、目的物件は不在であったが玄関扉が無施錠であったため、立会人B立ち会いの下、無施錠の玄関から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

190-2 6057-1 74 (座標値種別：図上測定) -88006.810
212-4 6057-18



-88131.810 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
新所

請求部	所在	湖西市新所字東岡				地番	181番			
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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

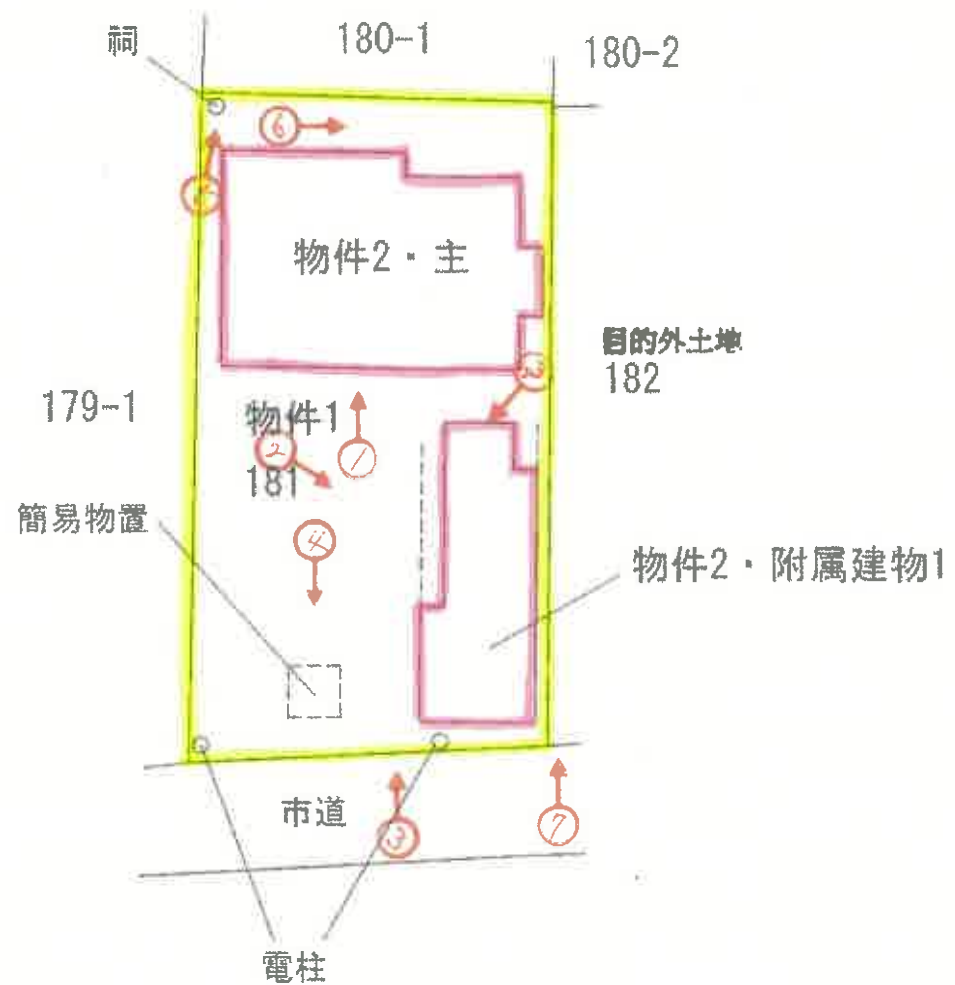
令和7年5月1日

東京法務局

地図整理番号：M87280

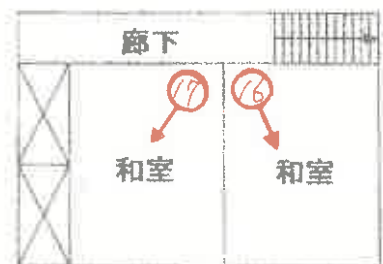
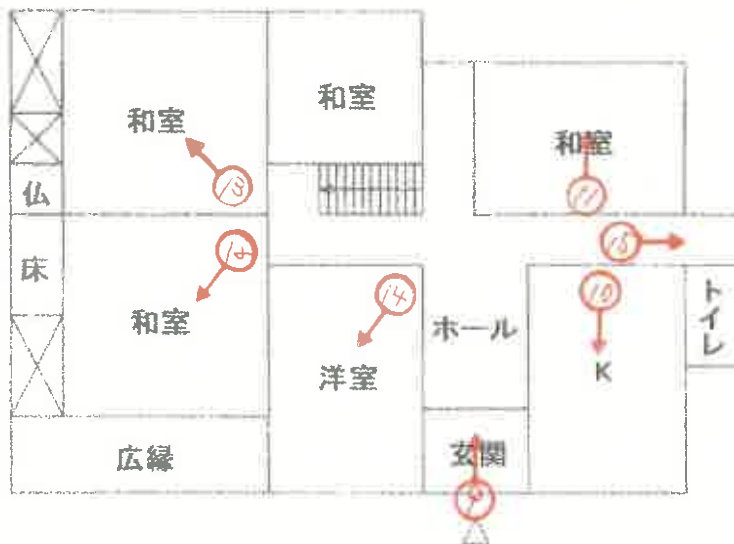
登記官

土地建物位置関係図（概略）

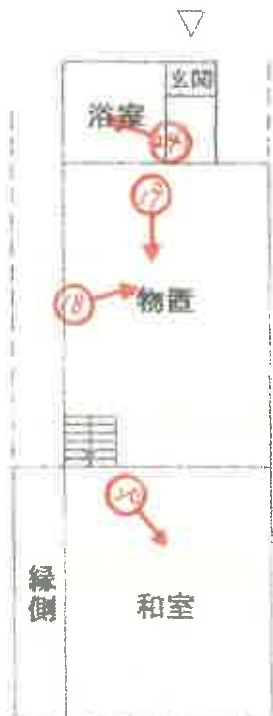


 写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図



物件2・主・2階



物件2・附属1・1階



物件2・附属1・2階



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1 本件建物



写真2 本件建物の附属建物符号1



写真3



写真4 簡易物置



写真5 地の神様



写真6



写真7



写真8 上記写真7の屋根の軒先が越境している可能性があると思われる部分を撮影したもの（撮影位置の図示は省略）



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



写真18



写真 19



写真 20



写真 2 1 本件建物の附属建物符号 1 の 2 階和室天井及び屋根の一部の
破損箇所（穴が空いている）



写真 2 2 本件建物の附属建物符号 1 の屋根裏部分（撮影位置の図示は省略）



写真 2 3



写真 2 4



令和7年(ヌ)第18号

令和7年7月4日

令和7年8月7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 湖西市新所字東岡
地 番 1 8 1 番
地 目 宅地
地 積 3 6 1 . 3 0 平方メートル
- 2 所 在 湖西市新所 1 8 1 番地
家屋 番号 2 4 7 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 7 2 . 7 2 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 居宅 物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 7 4 平方メートル
2 階 1 6 . 5 2 平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金 2,280,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,700,000円
物件2 (建物)	金 580,000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	下記を除き物件目録記載のとおり 主である建物 構造 木造瓦葺平家建 床面積 72.72㎡	木造瓦葺2階建 延 約127㎡
2	下記を除き物件目録記載のとおり 符号1の附属建物 1階 46.74㎡ 2階 16.52㎡ 延 63.26㎡	延 約60㎡
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2の主である建物の現況は2階建。		

※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 「鷺津」駅 北西 側 約 2.0km (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が混在する集落地域。 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 浜名湖県立自然公園・普通地域	
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	361.30㎡ ほぼ長方形 間口約14m 奥行約25.5m 平坦 概ね等高 特になし	
接面道路	中間画地 南 側 約	4m	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 周囲の状況 特になし	普通 住宅
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 有 (未接続)	
特記事項	・線引前宅地について 物件1は、線引前宅地である(既存宅地確認なし)。大規模既存集落区域。詳細は湖西市都市計画課にて要確認。 ・南側に簡易物置があるほか、北西側に祠(地の神様)有り。 ・西側目的外土地(179番1)との境界は判然としない。境界線付近に電柱及び支線があるが、物件1にあるか否か不明。 ・南東側に自治会が管理する防犯灯が設置された電柱あり。 ・東側目的外土地(182番)との境界は判然としないため、物件2・附属1の軒先が越境している可能性があり、同目的外土地の建物の軒先が物件1に越境している可能性あり。		

2 建物の概況及び利用状況(物件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(固定資産税課税台帳) 経済的残存耐用年数 経過年数	昭和45年頃 乏しい 約56年程	新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造2階建 瓦 トタン 土壁等 ボード フローリング、畳 - 特になし	
床面積(現況)	延約127㎡(当方概測では1階約99㎡、2階約28㎡)。		
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	劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	建物所有者が空き家として管理占有している。 ※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	・老朽化が相当進行している。		

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

区分	附属建物・符号1		
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月(固定資産税課税台帳) 経済的残存耐用年数 経過年数	昭和13年頃 乏しい 約87年程	新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造2階建 瓦 トタン 土壁 あらわし ボード、畳等 - 特になし	
床面積(現況)	延約60㎡(当方概測では1階約44㎡、2階約16㎡)。		
現況用途等	現況用途 間取り	物置 後添建物間取図参照	
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	建物所有者が空き家として管理占有している。 ※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	・2階和室の天井及び屋根の一部に穴あり。 ・老朽化が相当進行している。		

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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	19,100	0.70	361.30	0.9	4,350,000

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	23,400	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{120}$	19,100
◇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。					-1.0%
◇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:		規模等を考慮した。			
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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	-	約127	-	10,000
2-1(附属)	-	約60	-	10,000
物件2建物価格合計				20,000

ウ 2の現価率(定額法による): 主である建物と附属建物は目視から現価率は認められず、備忘価格程度と判定

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	4,350,000	0.25	法定地上権	1,090,000

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25%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	4,350,000	-1,090,000		0.8	0.65	1,700,000
2	20,000	+1,090,000	-	0.8	0.65	580,000
一括価格(合計)						2,280,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:市街化調整区域の集落地域に存する物件としての市場性を考慮

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: 23,400円/㎡

位 置: JR東海道本線「鷺津」駅約3.9km

価格時点: 令和6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

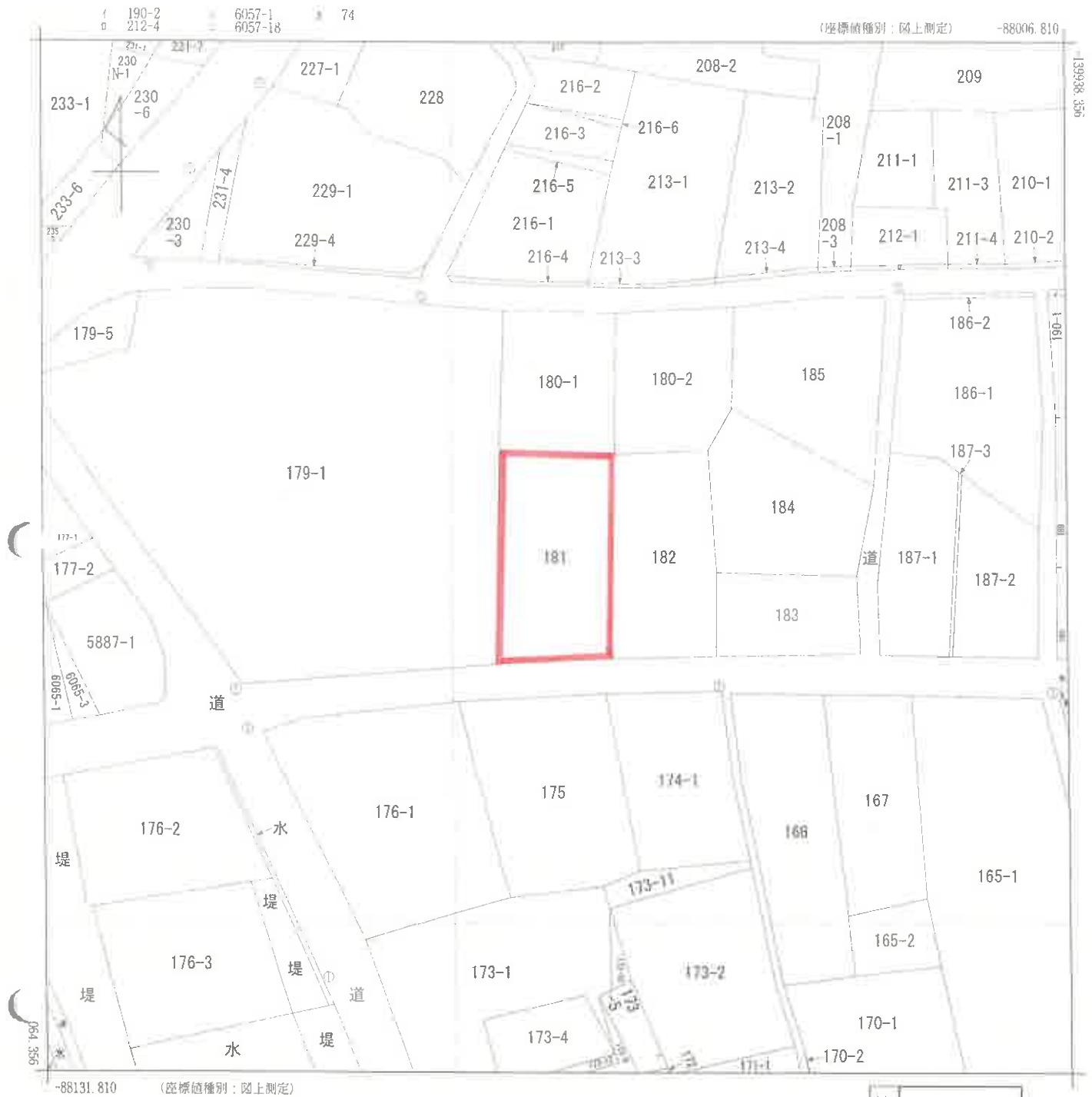
以上



1 : 30,000 相当

地図上の1センチは 約 300 メートル

位置図



地番区域見出
新所

請求部分	所在	湖西市新所字東岡				地番	181番			
出力縮尺	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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年5月1日

東京法務局

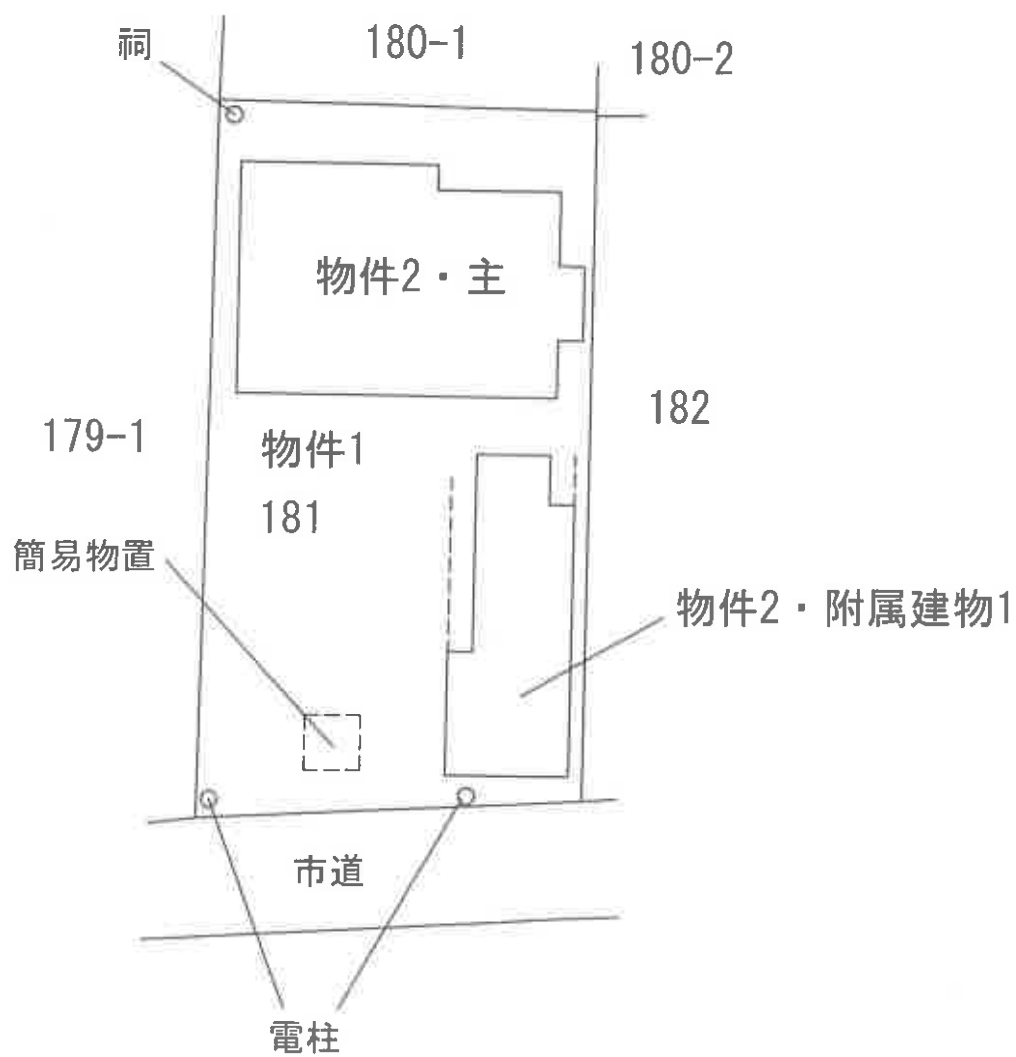
地図整理番号：M87280

登記官

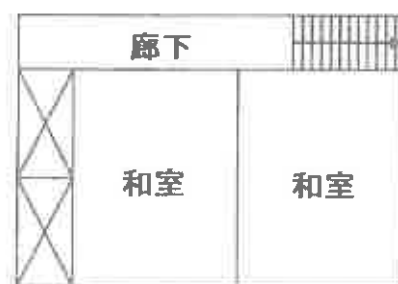
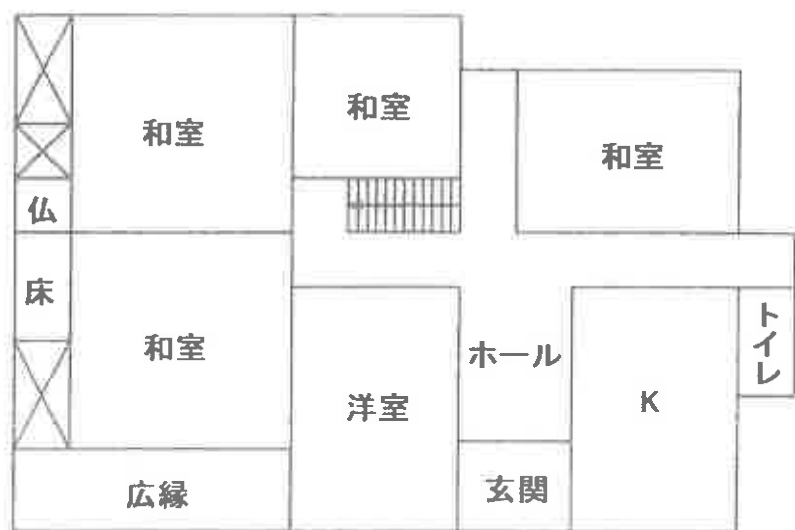


(1/1)

※A3・A4に縮小
公図写



建物配置図



物件2・主・2階



物件2・主・1階



物件2・主・2階