

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 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 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）
1～3	12,150,000 9,720,000	一括	2,430,000	163,280	0
1	2,840,000				
2	1,700,000				
3	7,610,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 菊川市西方字東ノ谷 |
| | 地 番 | 1 6 2 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 7. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 菊川市西方字東ノ谷 |
| | 地 番 | 1 6 2 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 菊川市西方字東ノ谷 1 6 2 8 番地 5、1 6 2 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 7. 5 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 13 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 中本 沙織

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 3】

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

【物件番号 3】

売却対象外の土地（地番 1 6 2 8 番 5 5）を通行のため利用している。

《 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 | 菊川市西方字東ノ谷 |
| | 地 番 | 1 6 2 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 7. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 菊川市西方字東ノ谷 |
| | 地 番 | 1 6 2 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 菊川市西方字東ノ谷 1 6 2 8 番地 5、1 6 2 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 2 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 7. 5 9 平方メートル |



令和6年(ケ)第80号

令和6年12月24日受理

令和7年 2月12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 菊川市西方字東ノ谷
 地 番 1 6 2 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 8 7 . 7 9 平方メートル

- 2 所 在 菊川市西方字東ノ谷
 地 番 1 6 2 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 3 2 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 菊川市西方字東ノ谷 1 6 2 8 番地 5、1 6 2 8 番地 6
 家屋 番号 1 6 2 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1 7 . 5 9 平方メートル



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、2	
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 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(物件 1、物件 2 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 3	
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 上記の者及びその家族が本建物を居宅として、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 物件1、2の各土地は、南西側の舗装市道（市道篠ヶ谷東ノ谷線・建築基準法上の道路・地番1072-3の土地及び地番1077-4の土地、地番1628-29の土地は、いずれも菊川市所有の公衆用道路）に接面している。
- 4 物件1、2の各土地は一面地をなしており、同各土地は物件3の建物の敷地として一体利用されている。
- 5 物件2の土地と西側隣地との境界は外観上判然としない。
- 6 物件1の土地は、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおり、物件1の土地の一部及び目的外土地（地番1628-55・所有者A）を、舗装市道から本件建物への進入路として通行利用している。詳細は、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 7 本件所有者Aは、本件建物内で建設関係の仕事を行っているが、事務所としての専用部屋は特段設けていないことから、本件建物の種類については、事務所としての利用状況、独立性、面積等の観点から現況居宅と判断した。
- 8 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。同建物の不具合箇所等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおりと思料する。

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
■ A (所有者)	1 本件土地建物の所有者です。本件建物には、家族4人（夫婦、子供）で住んでいます。 2 本件土地には、簡易物置が存在します。 3 市道から本件建物への進入路として、物件1の土地の一部及び目的外土地（地番1628-55）を進入路として使用していますが、本件物件が売却された場合には、私が所有する目的外土地（地番1628-55）は通行利用させません。 4 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。 5 本件建物にはソーラーパネルは存在しませんが、オール電化の住宅です。自然冷媒（CO₂）・家庭用ヒートポンプ給湯機貯湯ユニットが設置されています。 6 私は、建設関係の会社を営んでおり、その会社の代表者です。会社の住所を本件物件の住所と同じ場所にしています。本件建物内では事務所としての専用部屋は設けていません。キッチンの片隅部分で適宜仕事をしています。本件土地上及び建物内には、会社の看板や表札、建設業の許可票等の掲示物等は設置していません。 （令和7年1月15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12月24日(火)	当庁	菊川市役所市税務課に対し、間取図請求(郵券220円)
令和7年1月6日(月) 1 15:00-15:05 2 15:30-15:40	1 静岡地方法務局 (掛川支局) 2 物件所在地	1 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請 2 物件確認、写真撮影
令和7年1月7日(火)	当庁	本件所有者に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和7年1月15日(水) 1 11:50-12:40 2 13:15-13:25	1 物件所在地 2 菊川市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、本件所有者から占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
令和7年2月10日(月) 14:00-14:10	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書交付申請
(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 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】



請求部	所在	菊川市西方字東ノ谷				地番	1628番5		
出力	1/500	精度	乙一	座標系	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和57年3月			備付年月日(原図)	昭和60年3月7日			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6年10月31日
静岡地方方法務局掛川支局
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成6年10月12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1月6日 静岡県地方公務局掛川支局

0149882

地積測量図

地番 1628-55, -5

土地の所在 小笠郡菊川町西方字京ノ谷 平成17年1月17日 菊川市に変・更

求積

② 1628-55
 $2868 \times 199 = 570732$
 $2868 \times 500 = 573600$
 211144332
572164

① 1628-5
 $44500 - 5721 = 38779$

地積

① 1628-5 387.79
② 1628-55 57.00

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



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…銅杭 (単位m)

作製者

申請人

縮尺 1/250

【A3版をA4版に縮小】

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：令和1年7月3日

これは図面に記録されている内容を証明した画面である。
令和6年10月31日 静岡地方方法務局掛川支局

静岡地方法務局掛川支局

登記官

(8 枚目)

請求番号：6-2

建各階平面圖

各階平面図

家屋番号 1628番5

建築物の所在
菊川市西方字東ノ谷1628番地5、1628番地6



(单位: m)

箱尺	50
----	----

人
監
母

縮尺 1/250

作者

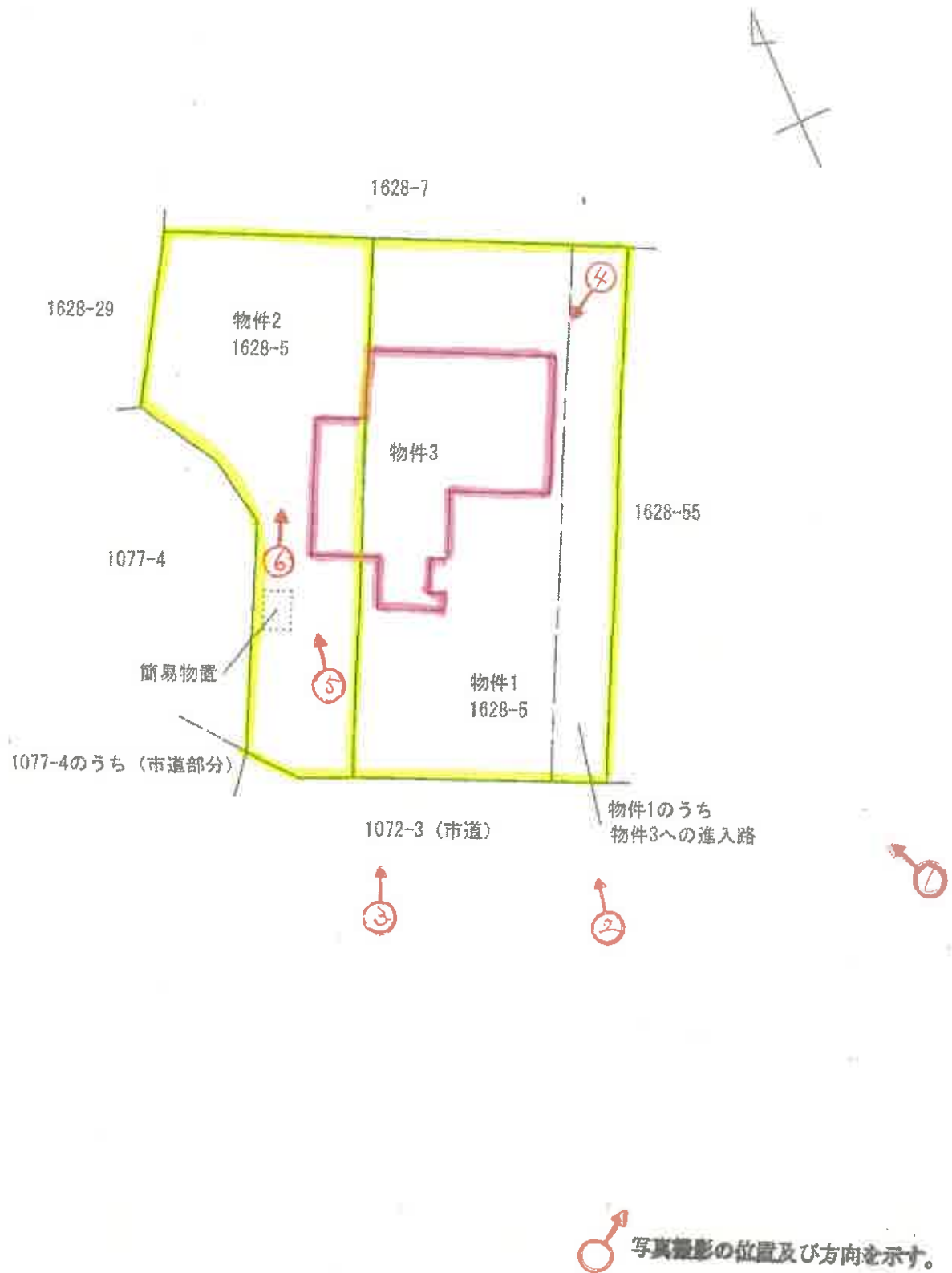
求積表

10.010	x	3.640	=	36.4364
12.740	x	3.640	=	46.3736
7.280	x	3.640	=	26.4992
2.730	x	2.730	=	7.4529
0.910	x	0.910	=	0.8281
				<u>117.5902</u>

117.5902	0.0201
----------	--------

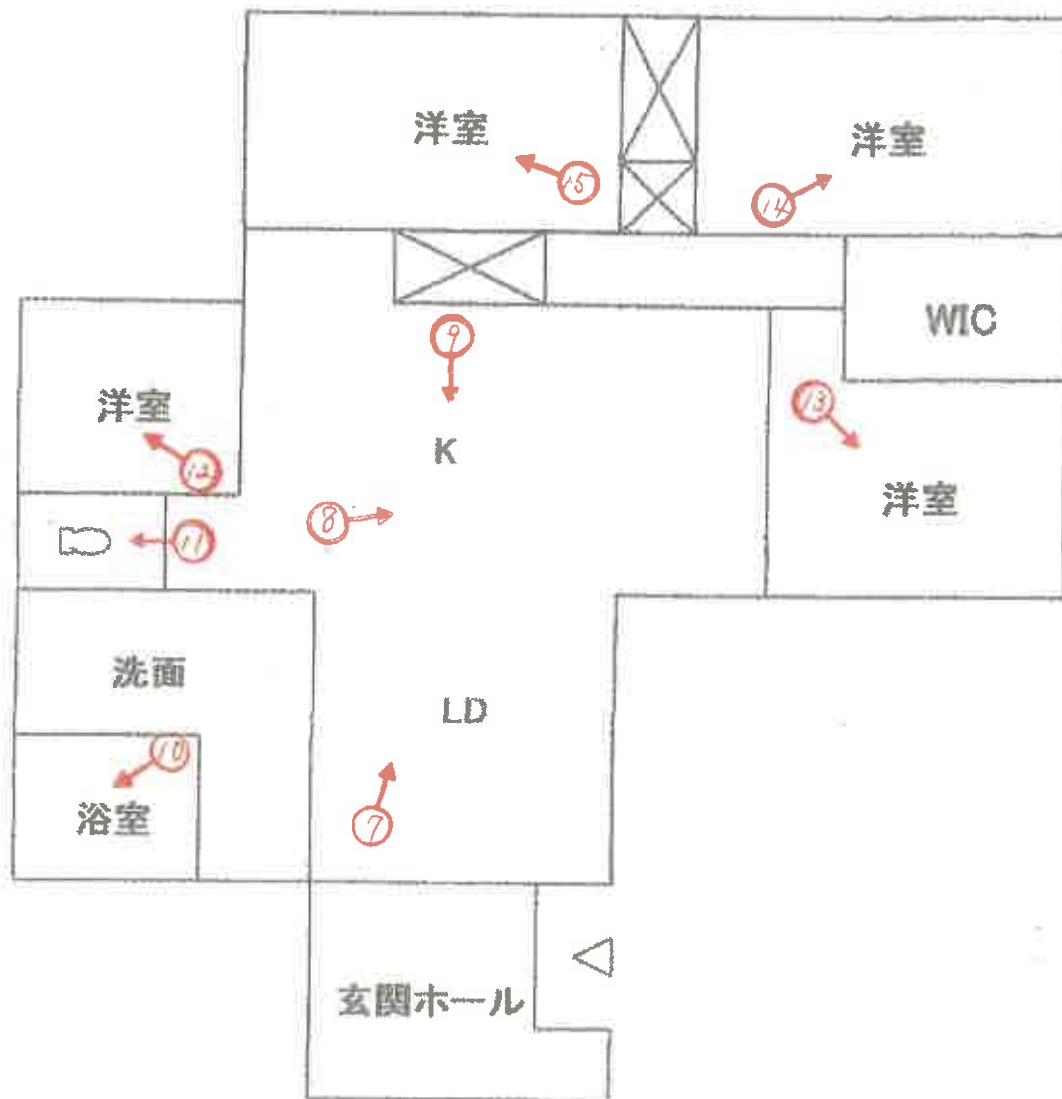
床面積 117.59 m²

土地建物位置関係図（概略）



間 取 図

物件 3



 写真撮影の位置及び方向を示す。

(10 枚目)

写真1

物件3



写真2



写真3



写真4



写真5 簡易物置



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



令和6年(ケ)第80号

令和7年1月15日

令和7年2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 菊川市西方字東ノ谷
 地 番 1 6 2 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 3 8 7 . 7 9 平方メートル

- 2 所 在 菊川市西方字東ノ谷
 地 番 1 6 2 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 3 2 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 菊川市西方字東ノ谷 1 6 2 8 番地 5、1 6 2 8 番地 6
 家屋 番号 1 6 2 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 1 7 . 5 9 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,840,000円
物件2（土地）	金 1,700,000円
物件3（建物）	金 7,610,000円

- 1 一括価額は、物件1ないし3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、2の土地の内訳価格は物件3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3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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1、2の土地上に物件3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 目的物件の概況等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位置・交通	JR東海道本線 「菊川」駅 北西 側 約 470m (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	菊川駅北西の、茶畑の中に住宅が見られる地域。 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	非線引都市計画区域 無指定 60% 200% 特になし 土砂災害(特別)警戒区域	
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	619.79㎡ 不整形 間口約19m 奥行約29m 南向き緩傾斜地 有効宅地は進入路から約2m高い 特になし	
接面道路	中間画地 南西 側 約 5m	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 戸建住宅、畑等
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2の南側に簡易物置あり。 ・物件1と2の境界は判然としない。 ・物件1、2の南西側市道付近からL形状に高さ約0.5～1.5mの擁壁がある。 ・物件1の東側幅約3mは目的外土地1628番55と一体となって物件3への進入路となっている。 ・※上水道は上記目的外土地に埋設されているものと思料する(菊川市水道課にて要確認)。		

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

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) 令和1年6月27日 新築 経済的残存耐用年数 約19年 経過年数 約6年程
仕 様	構 造 木造平家建 屋 根 かわら・ガルバリウム鋼板 外 壁 サイディング 内 壁 クロス 天 井 クロス 床 フローリング 設 備 電気、給排水衛生 その他 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 住宅 間取り 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	建物所有者及びその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	・オール電化住宅。

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、2(土地)

物件1、2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	27,200	0.73	387.79	0.9	6,930,000
2	27,200	0.73	232.00	0.9	4,150,000

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
菊川(県)-1	44,300	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{160}$	27,200
◇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。					0.3%
◇標準化補正:		方位等を考慮した。			
◇地域格差:		環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		規模、形状、高低差等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件3(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
3	135,000	117.59	61%	9,680,000

ウ 3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。

経過年数:	6年	経済的残存耐用年数:	19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)					
$19年 / (19年 + 6年) \times (1 - 20\%) = 61\%$					

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	6,930,000	0.30	法定地上権	2,080,000
2	4,150,000	0.30	法定地上権	1,250,000

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	6,930,000	-2,080,000		0.9	0.65	2,840,000
2	4,150,000	-1,250,000		0.9	0.65	1,700,000
3	9,680,000	+3,330,000	-	0.9	0.65	7,610,000
一括価格(合計)						12,150,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:水道管が目的外土地に埋設されている可能性があることを考慮

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: 菊川(県)-1

所 在: 菊川市柳二丁目106番1

価 格: 44,300円/㎡

位 置: JR東海道本線「菊川」駅約1.1km

価格時点: 令和6年7月1日

地 積: 287㎡

供給処理施設: 水道

接面街路: 東側6m市道, 中間画地

用途指定等: 非線引都市計画区域、第1中高層住居専用地域(建蔽率60%, 容積率150%)

地域の概要: 一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域

第7 附属資料の表示

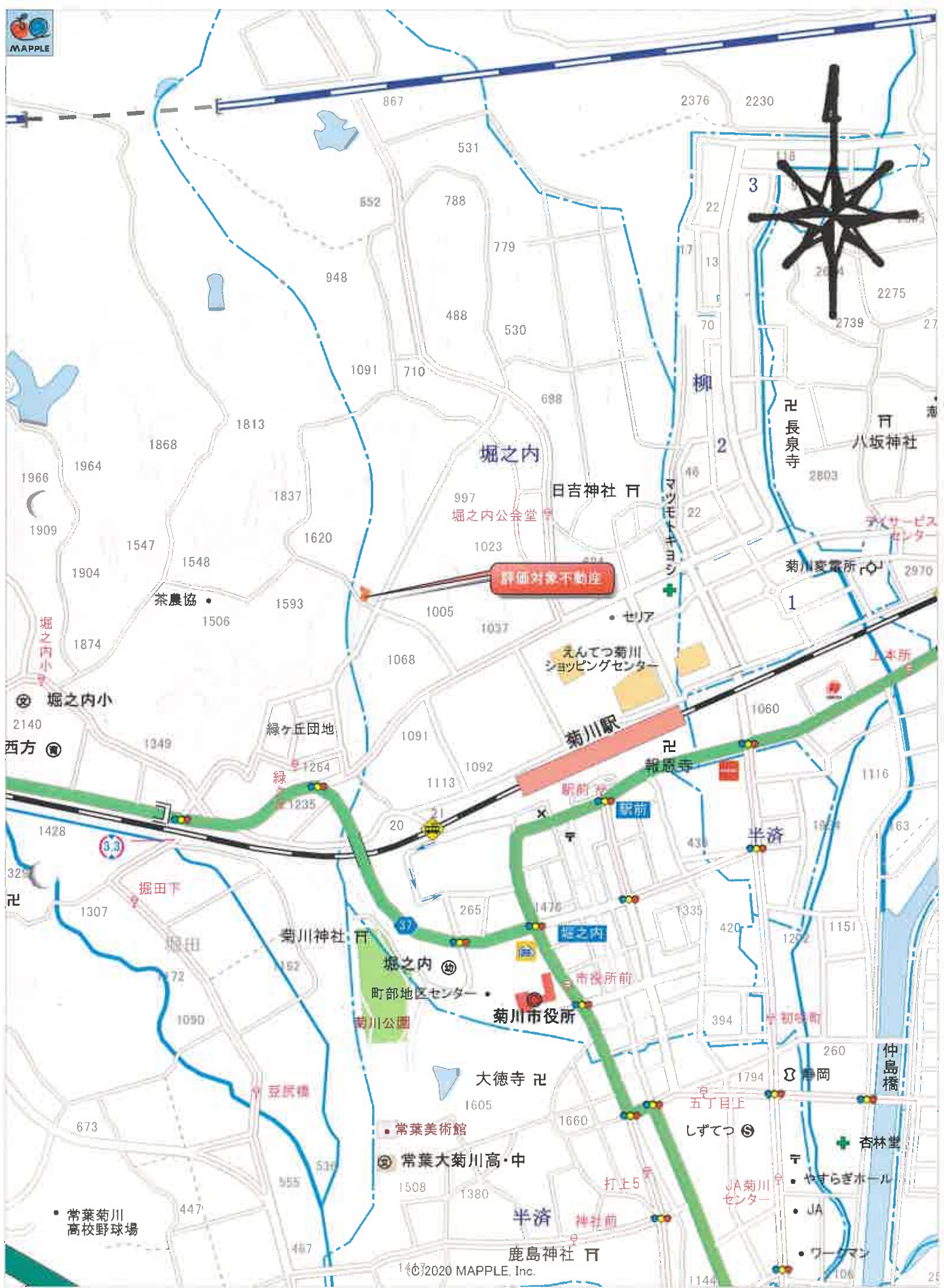
1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

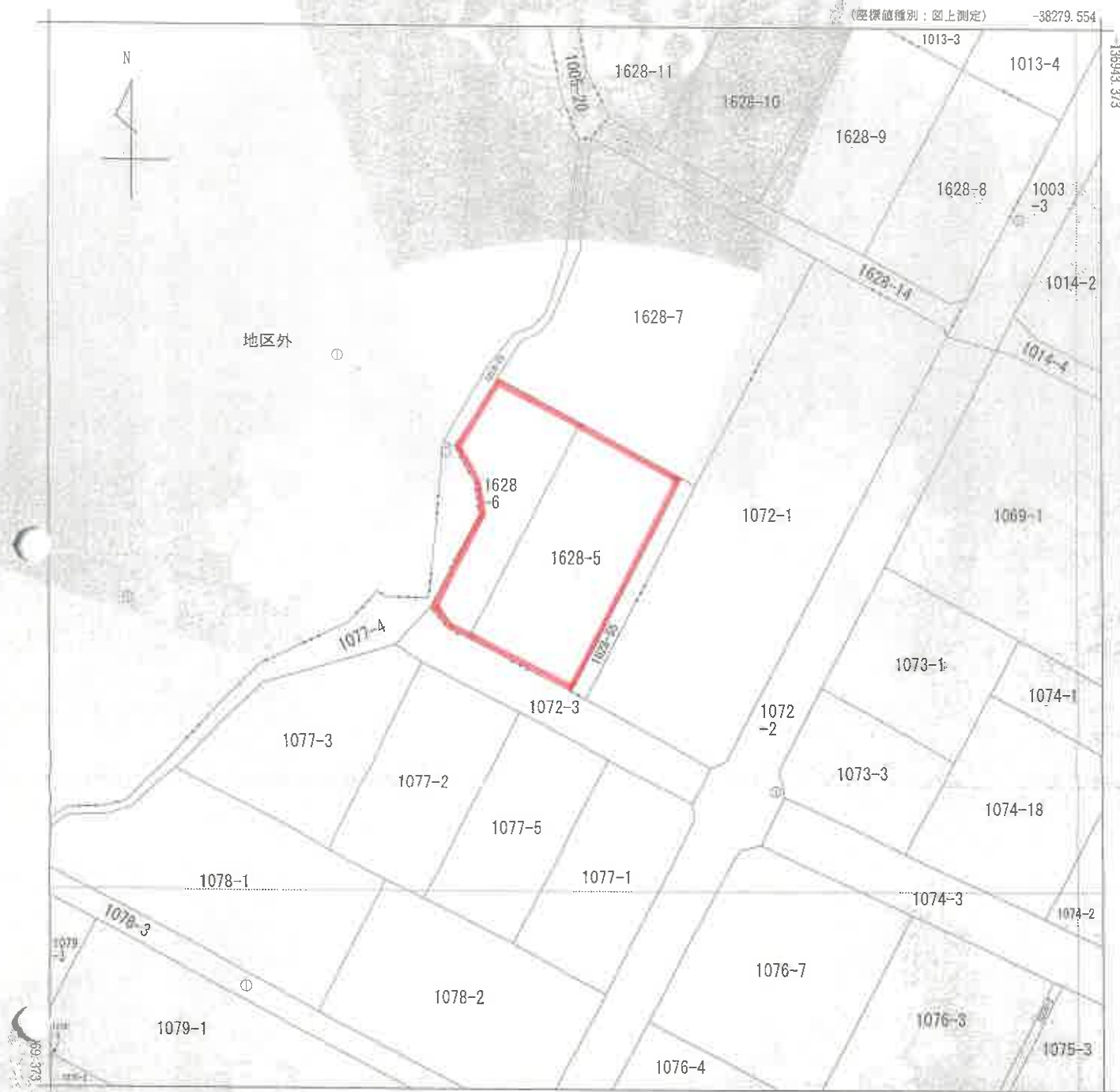
以上



1 : 8,000 相当

地図上の1センチは 約 80 メートル

位置図



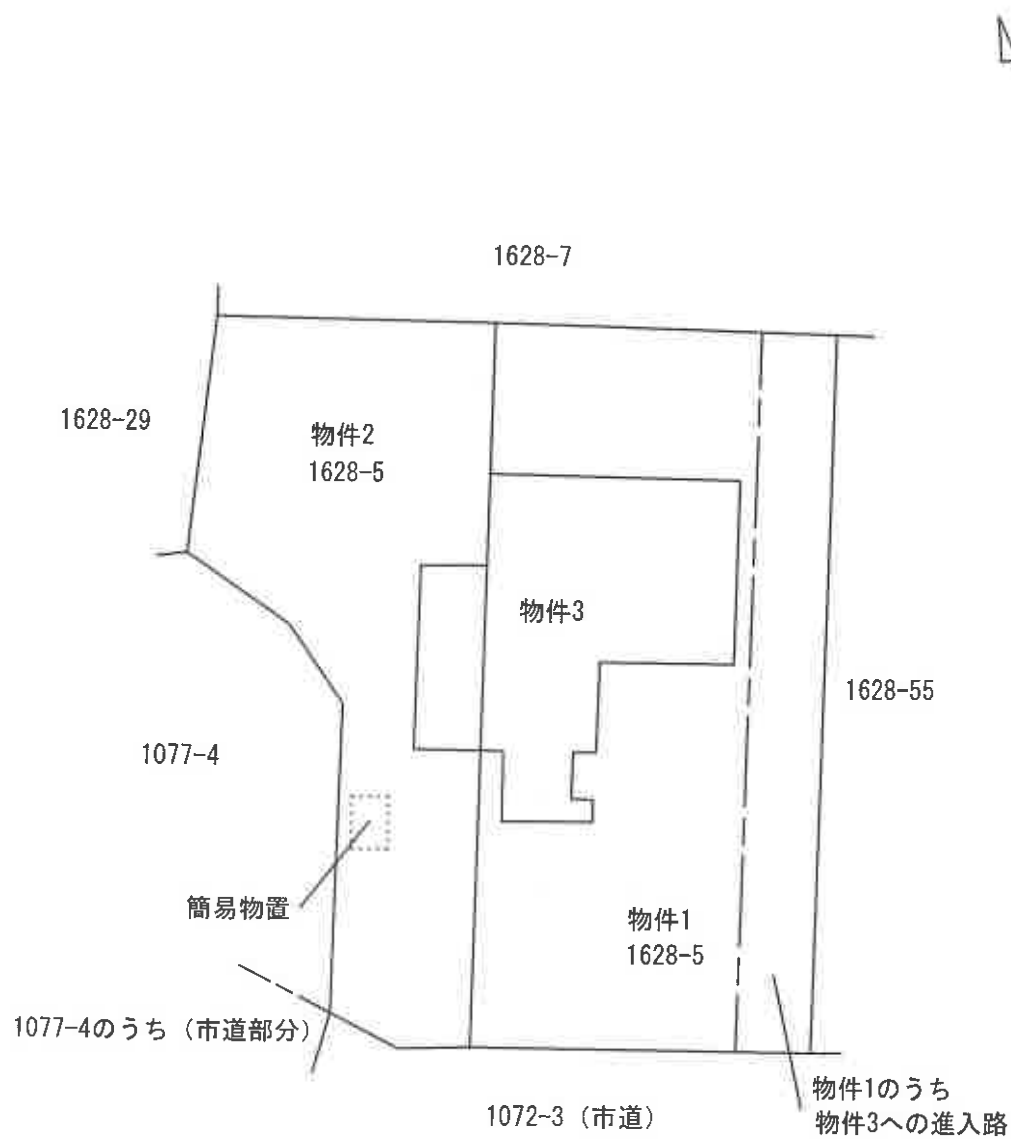
部 分	別 在	菊川市西方字奥ノ谷		地 番	1628番5	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙二	地 番 番 号 又 は 記 号	地 図 (法第14条第1項)	種 類 地 籍 図
作 成 年 月 日	昭和57年3月			証 明 年 月 日 (原 則)	昭和60年3月7日	地 事 証 項

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6年10月31日
静岡地方方法務局掛川支局
登記官

請求番号: 6-1
(1/1)

※A3・A4に縮小
公 図 写



建物配置図

