

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 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 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 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 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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 6 月 23 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,091,000 2,472,800	一括	618,200	58,612	0
1	1,040,000				
2	380,000				
3	1,000				
4	1,670,000				

物 件 目 録

1 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 9
地 目 宅地
地 積 2 . 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 5 分の 1

4 所 在 菊川市中内田字東ノ坪 4 3 3 8 番地 1
家屋 番号 4 3 3 8 番 1



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9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1～4】

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1】

B所有の売却対象外建物（未登記、種類：物置、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約19平方メートル）が本件土地上に存在する。売却対象外建物の敷地部分につきBが、その余の部分を所有者Aが占有している。Bの占有権原の存在は認められない。

【物件番号4】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は、売却対象外の土地への通行のため無償で利用されている。

売却対象外の土地（地番4338番4及び地番4338番7）を通行のため無償で利用している。

【物件番号3】

本件土地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 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 9
地 目 宅地
地 積 2 . 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 5 分の 1

4 所 在 菊川市中内田字東ノ坪 4 3 3 8 番地 1
家屋 番号 4 3 3 8 番 1



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A





令和 5 年（ケ）第 2 号

令和 5 年 4 月 28 日受理

令和 5 年 6 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 杉 山 聡 印

物 件 目 録

1 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 9
地 目 宅地
地 積 2 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

4 所 在 菊川市中内田字東ノ坪 4 3 3 8 番地 1
家屋 番号 4 3 3 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県菊川市中内田4338番地の1		
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 ☒ 概ね建物配置図(概略)のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。		
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	1 およそ建物配置図(概略)に示した位置付近に電柱及びその支線が存する(写真3) 2 南西側隣地(4345-4)は、本土地より低い位置にあり、水路が存する。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者B 上記の者が同居人とともに本建物を居宅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	1 平成19年10月28日建築(登記簿の記載) 2 公法上の規制及び供給施設の詳細については評価書を参照されたい。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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 ☒ 概ね建物配置図(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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	菊川市中内田字東ノ坪 4338番地1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造スレート葺平家建
床面積 (概略)	約19㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成26年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	目的外建物は、9年くらい前にBにより建てられたものであるが、同人が土地所有者から特定の敷地利用権の設定を受けて建築した等の特段の事情は認められないことから、本建物は特定の権原に基づくことなく場所的利益を得ているものと推察される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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 2														
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件 2)														
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図(概略)のとおり														
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☒ その他の者ら 本物件所有者及び近隣物件所有者らにより、主に公道からの進入路として利用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり														
その他の事項	1 本土地は、北東側の2筆の土地(登記簿の記載は下表のとおり)とともに主に北西側に存する市道東ノ御門線からの進入路(私道)として利用されている(写真2)。 <table border="1" data-bbox="528 965 1497 1115"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4 3 3 8 - 4</td> <td>公衆用道路</td> <td>7 6 m²</td> <td>登記簿謄本を資料綴に編綴</td> </tr> <tr> <td>4 3 3 8 - 7</td> <td>公衆用道路</td> <td>7 6 m²</td> <td>登記簿謄本を資料綴に編綴</td> </tr> </tbody> </table> 2 北東側隣地(4 3 3 8 - 7)との境界は外観上判然としない。			地番	地目	地積	所有者	4 3 3 8 - 4	公衆用道路	7 6 m ²	登記簿謄本を資料綴に編綴	4 3 3 8 - 7	公衆用道路	7 6 m ²	登記簿謄本を資料綴に編綴
地番	地目	地積	所有者												
4 3 3 8 - 4	公衆用道路	7 6 m ²	登記簿謄本を資料綴に編綴												
4 3 3 8 - 7	公衆用道路	7 6 m ²	登記簿謄本を資料綴に編綴												
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														
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)														
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物配置図(概略)のとおり ☐ 土地建物位置概略図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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 3			
現況地目	☒ 雑種地 (物件 3) ☐ 公衆用道路 (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね建物配置図 (概略) のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 A ☒ その他の者ら 本物件共有者及びその他共有者 (近隣物件所有者) らにより、主に排水路として利用されている。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
その他の事項	本土地は、持分 (5 分の 1) のみの売却である。			
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			
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)			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置概略図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(私的委任状)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成25年4月頃	
最初の	契約日	平成25年4月頃	
契約等	期間	平成25年4月頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金76,000円(毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者Bは、口約束ではあるが、住宅ローンをBが完済したときは、所有者Aは本物件をBに売却すると言われた旨主張する。しかしながら、AB間に売買契約あるいは停止条件付同契約が成立していることを認定できる客観資料は存しない。また、Bから提出された「私的委任状」(訳文付き)からは、Aが来日するまでの間、住宅ローンその他諸々の費用を支払うことを条件にBは居住することができるとの意思が読み取れるにとどまることから、売買契約ではなく賃貸借契約がなされているものとみなすことが相当であるから上記のとおり認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者Bの同居人	本件建物には、Bさんが同居人である私とともに居住しています。
■B（占有者）	1 私は、平成25年4月頃から本件建物に居住しています。私が住み始める前までは、所有者であるAさんが住んでいました。約1年前から同居人も居住していますが、私が世帯主として光熱費等を支払っています。 2 私は、Aさんから、住宅ローンを支払ってくれば住んでもよいと言われ、住み始めてから月額約76,000円を支払ってきました。Aさんから住宅ローンを完済したときは、本物件を私に売却すると言われました。口約束ですが、ローン完済時には、追加して代金を支払わなくても所有権を私に移すと聞いたので、私としては本物件を買い受けるつもりでいました。Aさん名義の固定資産税も私が支払ってきました。 3 今年になって、ブラジルに帰国しているAさんから送られてきた「私的委任状」とその訳文をお見せします。Aさんとは連絡が取れないので、Aさんの娘さんを介して送ってもらいました。 4 物件2土地は4338-4及び4338-7土地とともに公道からの進入路として、物件3土地は排水路として、近隣者と共同で利用しています。近隣者との間でお金のやりとりはしていません。 5 物件1土地内南東側にある物置は、私が9年くらい前に建てました。 6 隣地との境界についてトラブルは生じていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年4月28日（金） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 菊川市役所
令和5年5月2日（火） 11：55－12：23	静岡地方法務局 掛川支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和5年5月2日（火） 15：09－15：32	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影（外観） 物件居住者と面談
令和5年5月8日（月） 8：35－8：45	菊川市役所 建設課・都市計画課	接面道路につき調査
令和5年5月9日（火） ：－：	当庁執行官室	居住者ら宛て通知書郵送
令和5年5月23日（火） 10：00－11：12	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 占有者と面談 ＜評価人同行＞
令和5年5月29日（月） 8：30－8：50	菊川市役所 市民課	住民票写し交付申請（窓口） 占有関係等調査
（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。 ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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

建物配置図（概略）



0 → 写真撮影位置・方向





間取図（物件4）

0

写真撮影位置・方向



2階

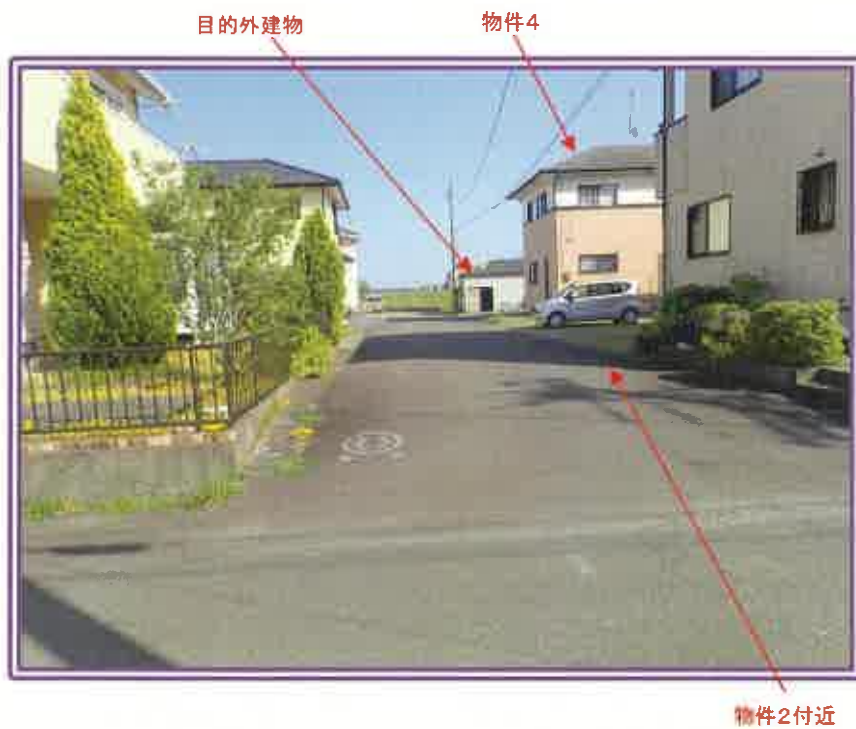


1階

1



2



3



物件3付近

4



5



6



7



令和5年（ケ）第2号
令和6年12月4日 現地調査
令和6年12月6日 評価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

富田 稲子

物 件 目 録

- 1 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 1 1 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 9
地 目 宅地
地 積 2 . 3 0 平方メートル
共有者 A 持分5分の1
- 4 所 在 菊川市中内田字東ノ坪4 3 3 8 番地 1
家屋番号 4 3 3 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 4 4 . 7 1 平方メートル
2階 4 4 . 7 1 平方メートル
所有者 A

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 0 9 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 6 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件1～4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額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4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4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	
3	物件目録記載のとおり	地目 雑種地
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地に、物件4の建物が存する。物件2は私道、物件3は排水路として利用されている。		

※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 対象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」駅南西方約3. 7km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道吉田大東線（小笠掛川線）背後の農地の間に住宅が散在する住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 － 60％ 200％ － －
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	284. 11㎡ 旗竿状 間口約2m、奥行約38m ほぼ平坦 路面と概ね等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約5. 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…物件4の建物敷地及び私道 目的外建物の有無…有	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 無 下 水 道 無 ＊供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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配置されていないにもかかわらず供給処理施設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等で、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	＊物件1上にBが建築した目的外建物（物置約19㎡）が存在する。 ＊物件2は現況隣接する第3者所有の4338番7、4338番4と一体として舗装され、総幅員約6mの共用私道（登記上土地目公衆用道路）として利用されているが、位置指定道路としての指定はなく、建築基準法上の道路ではない。各筆の境は判然としない。また、私道の中央付近には共用の水道管が埋設され、各戸がそれぞれ引き込みを行っている。 ＊物件2は現況道路であるが、物件4の建築確認申請では、建物敷地の一部として申請されている。 ＊詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

対象土地の概況及び利用状況等（物件３）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ東海道本線「菊川」駅南西方約３．７km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道吉田大東線（小笠掛川線）背後の農地の間に住宅が散在する住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 － ６０％ ２００％ － －
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	２．３０㎡ 路地状 間口約０．５m、奥行約４．１～４．７m 低地 路面より低く接面 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約６m舗装私道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況	現 況 利 用…水路 目的外建物の有無…無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 無 下 水 道 無 ＊供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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配置されていないにもかかわらず供給処理施設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等で、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	＊掘削され南側に隣接する４３４５番４（用悪水路）への排水用水路として利用されている。第３者との共有である。 ＊詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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（登記記載）：平成19年10月28日新築 経 過 年 数：約17年 経済的残存耐用年数：約3年		
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイジング等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	フローリング等	
	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…居宅 間取り…後添間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	＊Bが同居人と居住している。 ＊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	＊Bは居住するに際し、国外にいるAにかわり毎月の費用を負担する約束で居住している。 ＊物件1単独では建築基準法上では無道路地となるため、物件2も含め建物敷地として建築確認を取得している。 ＊詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。		

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1～3（土地）

物件1～3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	16,500	0.74	208.11	1.00	2,540,000
2	16,500	0.74	76	1.00	930,000
3	16,500	0.05	2.30	1.00	2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 掛川－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$20,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/124 \approx 16,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件が優る。

イ 個 別 格 差：物件1.2：形状が劣る、私道部分を含む。

物件3：排水路

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4（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
4	170,000	89.42	0.12	1,820,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数17年、経済的残存耐用年数3年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 3 \text{ 年} \div (17 \text{ 年} + 3 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) = 0.12$$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,540,000	0.30	法定地上権	760,000
2	930,000	0.30	法定地上権	280,000
				1,040,000

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	共有 持分 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	2,540,000	－ 760,000	－	0.90	0.65	－	1,040,000
2	930,000	－ 280,000	－	0.90	0.65	－	380,000
3	2,000	－	－	0.90	0.65	1/5	1,000
4	1,820,000	＋ 1,040,000	－	0.90	0.65	－	1,670,000
一括価額(合計)							3,091,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：Bが所有する目的外建物があることを考慮した。

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 公示地価格 掛川ー6

所 在：掛川市中方字雨垂592番1

価 格：20,600円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：288㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側5m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図・間取図

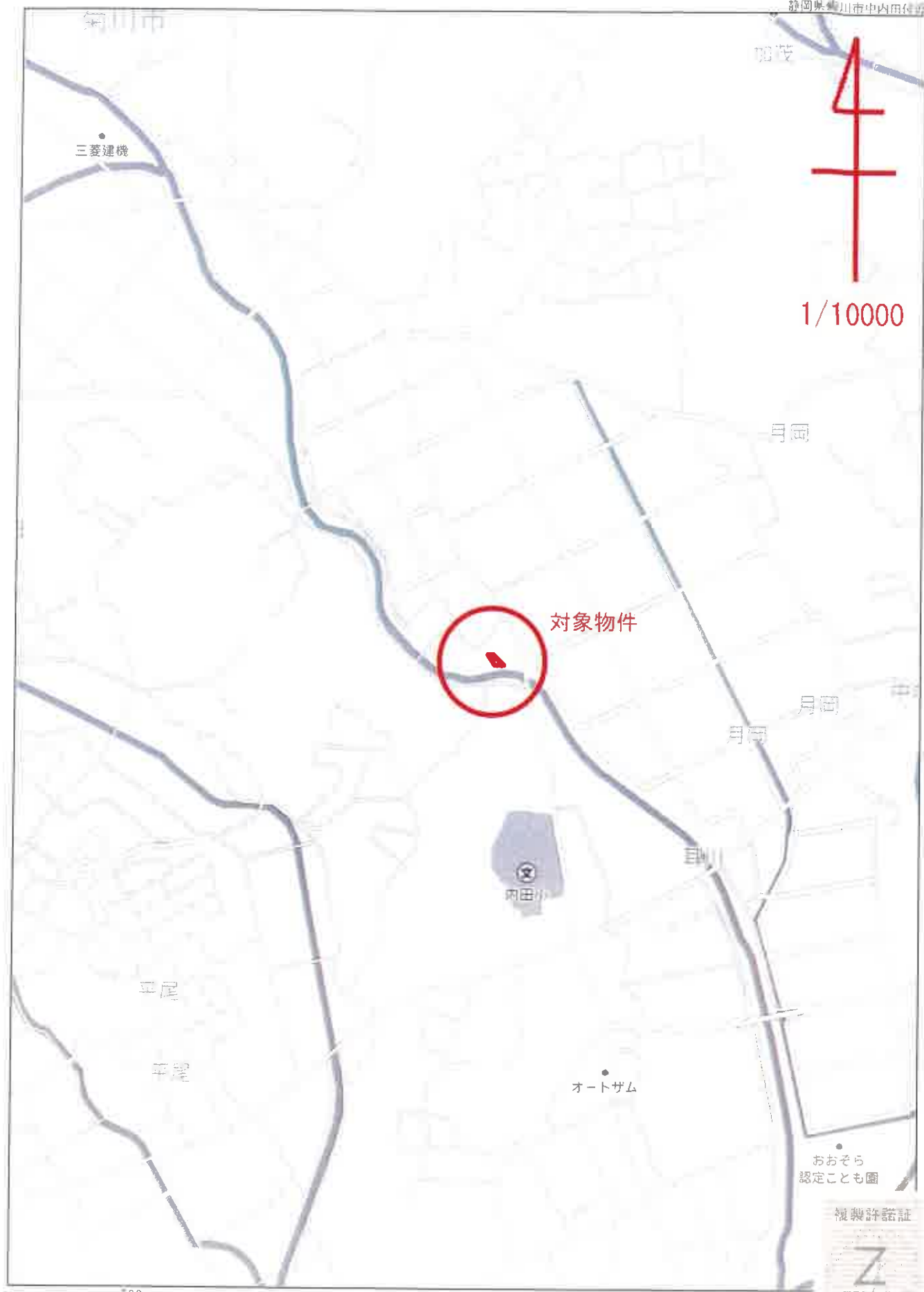
以 上

位置図

静岡県静岡市中内田付近

4+

1/10000

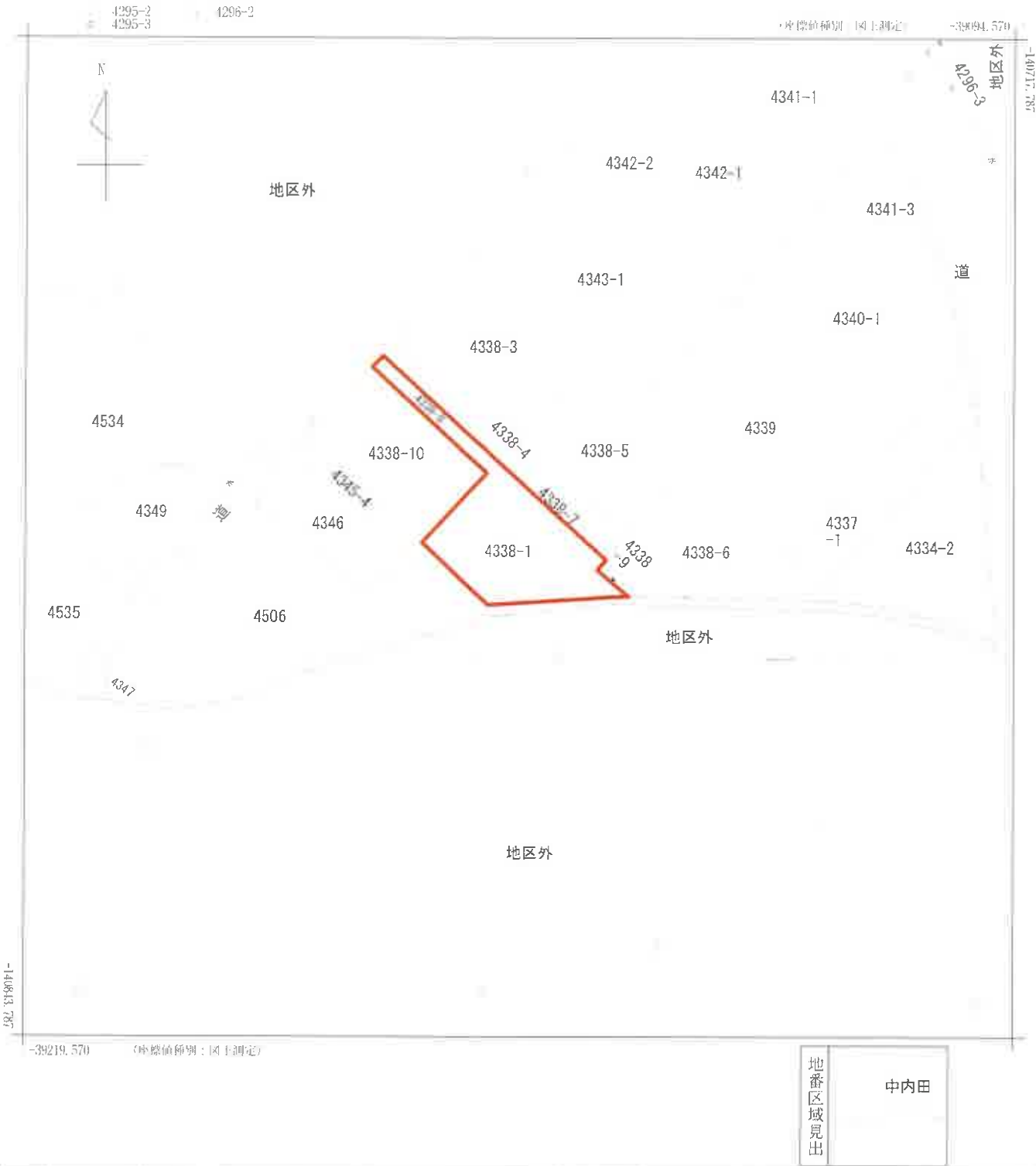


複製許諾証



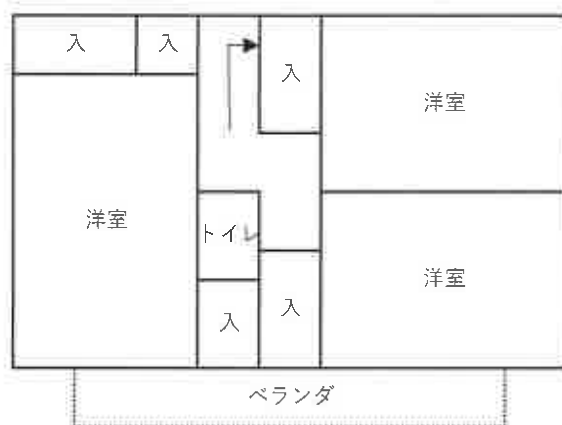
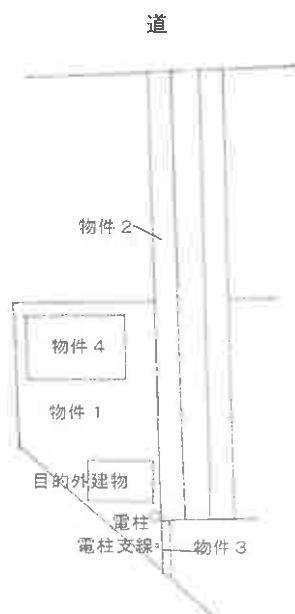
ZENRIN

地図

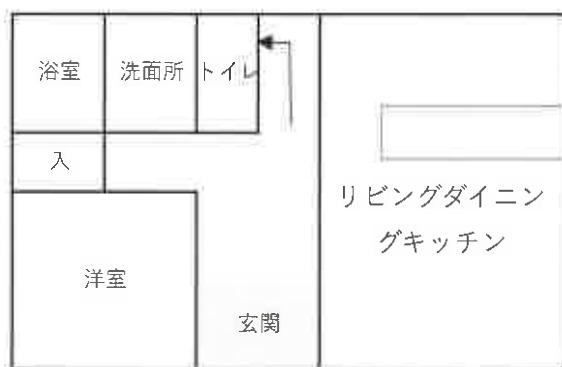


請求部	所在	菊川市中内田字東ノ坪				地番	4338番1				A3→A4に縮小	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)				種類	地籍図
作成年月日	昭和46年3月				備付年月日(原図)	昭和50年10月28日				補記事項		

建物配置図
間取図



2階



1階

令和5年（ケ）第2号
令和5年5月23日 現地調査
令和5年6月21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

富田 稲子

物 件 目 録

- 1 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 8. 1 1 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 7 6 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 菊川市中内田字東ノ坪
地 番 4 3 3 8 番 9
地 目 宅地
地 積 2. 3 0 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
- 4 所 在 菊川市中内田字東ノ坪 4 3 3 8 番地 1
家屋番号 4 3 3 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 4. 7 1 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル
所有者 A

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 471, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 050, 000 円
物件2 (土地)	金 380, 000 円
物件3 (土地)	金 1, 000 円
物件4 (建物)	金 2, 040, 000 円

- ① 一括価額は、物件1～4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額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4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4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	
3	物件目録記載のとおり	地目 雑種地
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地上に、物件4の建物が存する。物件2は私道、物件3は排水路として利用されている。		

※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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1. 2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「菊川」駅南西方約 3. 7 km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道吉田大東線（小笠掛川線）背後の農地の間に住宅が散在する住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 — 6 0 % 2 0 0 % — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2 8 4. 1 1 m ² 旗竿状 間口約 2 m、奥行約 3 8 m ほぼ平坦 路面と概ね等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約 5. 5 m 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 4 の建物敷地及び私道 目的外建物の有無…有	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 無 下 水 道 無 * 供給処理施設における「有」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、通常で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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配置されていないにもかかわらず供給処理施設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等で、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	* 物件 1 上に B が建築した目的外建物（物置約 1 9 m ² ）が存在する。 * 物件 2 は現況隣接する第 3 者所有の 4 3 3 8 番 7、4 3 3 8 番 4 と一体として舗装され、総幅員約 6 m の共用私道（登記上地目公衆用道路）として利用されているが、位置指定道路としての指定はなく、建築基準法上の道路ではない。各筆の境は判然としない。また、私道の中央付近には共用の水道管が埋設され、各戸がそれぞれ引き込みを行っている。 * 物件 2 は現況道路であるが、物件 4 の建築確認申請では、建物敷地の一部として申請されている。 * 詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

対象土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「菊川」駅南西方約 3. 7 km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道吉田大東線（小笠掛川線）背後の農地の間に住宅が散在する住宅地域	
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	非線引き都市計画区域 － 6 0 % 2 0 0 % － －
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2. 3 0 m ² 路地状 間口約 0. 5 m、奥行約 4. 1～4. 7 m 低地 路面より低く接面 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側幅員約 6 m舗装私道（建築基準法上の道路ではない）	
土地の利用状況	現 況 利 用…水路 目的外建物の有無…無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 無 下 水 道 無 * 供給処理施設における「有」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き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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配置されていないにもかかわらず供給処理施設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等で、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	* 掘削され南側に隣接する 4 3 4 5 番 4（用悪水路）への排水用水路として利用されている。第 3 者との共有である。 * 詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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（登記記載）：平成19年10月28日新築 経 過 年 数：約16年 経済的残存耐用年数：約4年		
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイジング等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	フローリング等	
	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…居宅 間取り…後添間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	＊Bが同居人と居住している。 ＊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	＊Bは居住するに際し、国外にいるAにかわり毎月の費用を負担する約束で居住している。 ＊物件1単独では建築基準法上では無道路地となるため、物件2も含め建物敷地として建築確認を取得している。 ＊詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。		

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1～3（土地）

物件1～3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	16,600	0.74	208.11	1.00	2,560,000
2	16,600	0.74	76	1.00	930,000
3	16,600	0.05	2.30	1.00	2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 掛川－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/124 \div 16,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：公示地は街路条件、環境条件が優る。

イ 個 別 格 差：物件1.2：形状が劣る、私道部分を含む。

物件3：排水路

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4（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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝ エ
4	170,000	89.42	0.16	2,430,000

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数16年、経済的残存耐用年数4年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

$$\text{現価率} = 4 \text{ 年} \div (16 \text{ 年} + 4 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) = 0.16$$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	2,560,000	0.30	法定地上権	770,000
2	930,000	0.30	法定地上権	280,000
				1,050,000

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	共有 持分 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	2,560,000	－	770,000	—	0.90	0.65	—	1,050,000
2	930,000	－	280,000	—	0.90	0.65	—	380,000
3	2,000	－	—	—	0.90	0.65	1/5	1,000
4	2,430,000	＋	1,050,000	—	0.90	0.65	—	2,040,000
一括価額(合計)								3,471,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：Bが所有する目的外建物があることを考慮した。

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 公示地価格 掛川ー6

所 在：掛川市中方字雨垂592番1

価 格：20,700円/㎡

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：288㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側5m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図・間取図

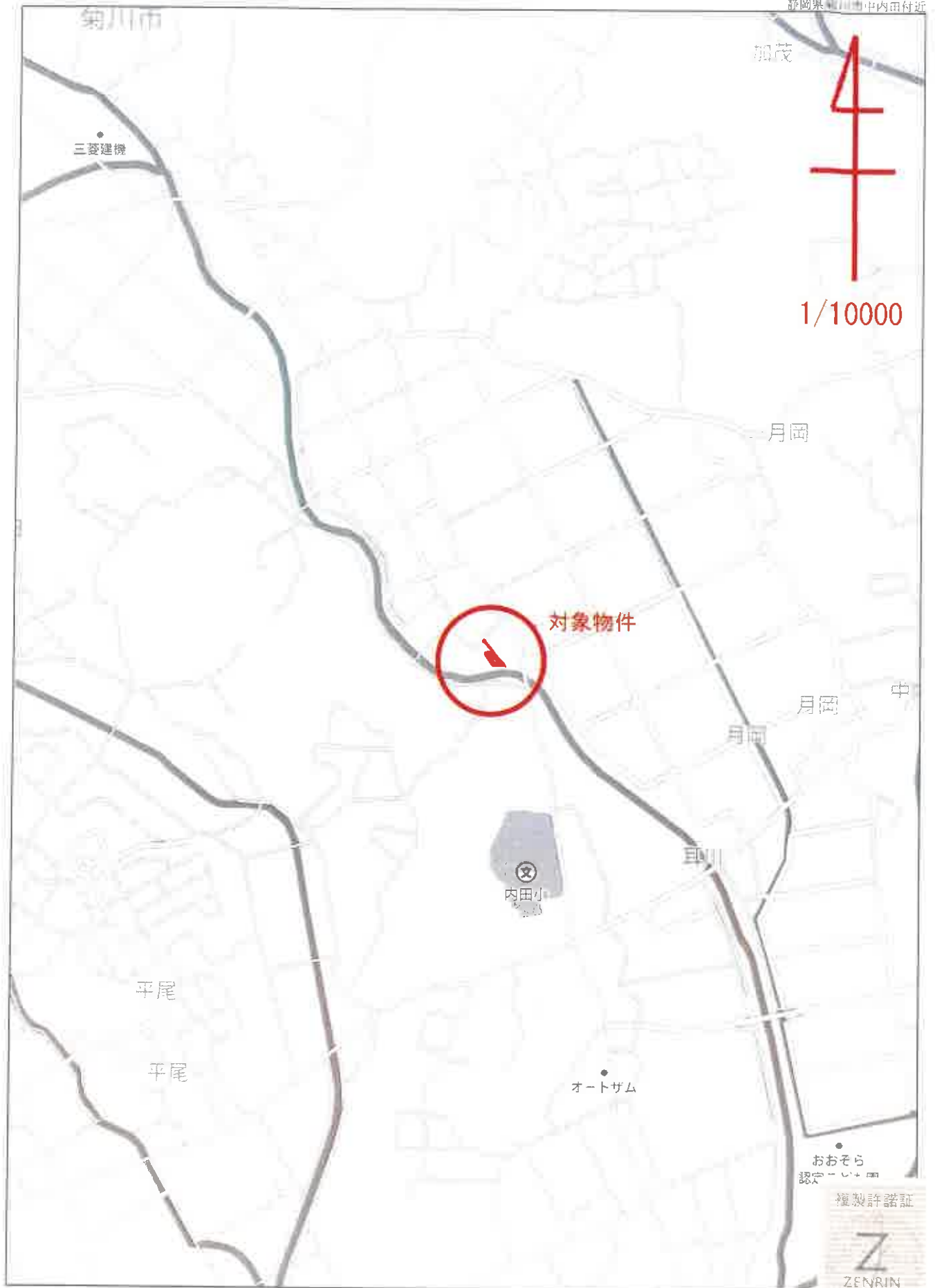
以 上

位置図

静岡県静岡市中内田付近



1/10000



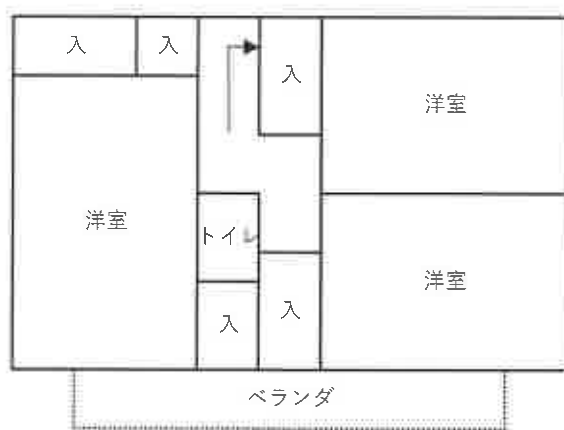
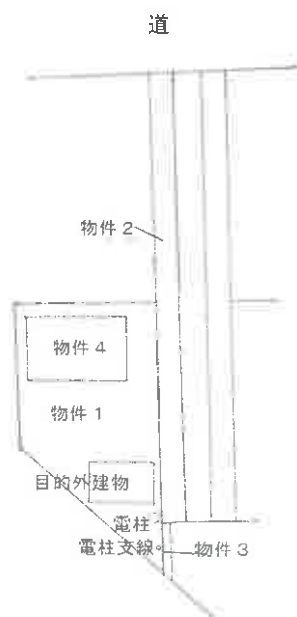
おおそら
認定一級士

複製許諾証

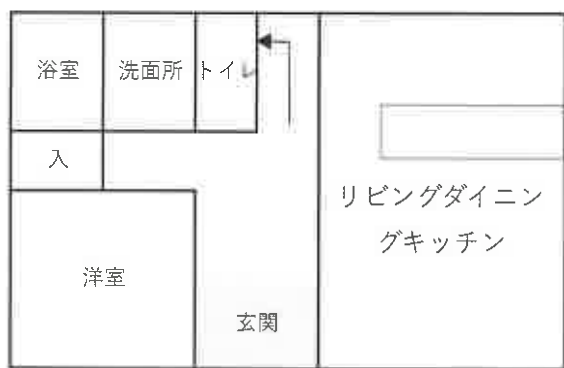
Z
ZENRIN

0577

建物配置図
間取図



2階



1階