

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	12,630,000 10,104,000	一括	2,526,000	127,489	31,685
1	3,460,000				
2	9,170,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 掛川市板沢字掛下 |
| | 地 番 | 9 8 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 6. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市板沢字掛下 9 8 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 8 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 5 6. 3 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 22 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】

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 | 掛川市板沢字掛下 |
| | 地 番 | 9 8 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 6. 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市板沢字掛下 9 8 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 8 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 5 6. 3 1 平方メートル |





令和6年(ケ)第 57号
令和6年 9月10日受理
令和6年10月 9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

(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 | 掛川市板沢字掛下 |
| | 地 番 | 988 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 426.13 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市板沢字掛下 988 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 988 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.27 平方メートル
2 階 56.31 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	掛川市板沢988番地2		
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。 ☐ 「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 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 上記の者が本建物を家族とともに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 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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 ☐ 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、その北側を市道長尻線（官地 幅員約5m）に接道している。
- 2 物件1土地の東側には通路（官地ほか）があるが、掛川市役所都市政策課によれば、建築基準法上の道路ではない旨の回答がある。
- 3 物件1土地内北西側には、カーブミラーの支柱及び上板沢自主防災会の消火器が存在する。
- 4 物件2建物屋根上には、太陽光パネルが多数設置されている。同パネルは、物件2建物内にあるパワーコンディショナーや分電盤、電気メーター等と配線でつながっている。前記太陽光発電設備の購入費用を立て替え払いした業者（株式会社アプラス）によれば、「ソーラーローン契約上、所有権留保の条項があるので、物件2建物に取り付けられた太陽光発電設備に対し、所有権留保の主張をする」旨の回答がある。よって、前記太陽光発電設備は、前記業者が所有するものであり、抵当権の効力は前記太陽光発電設備に及ばない可能性があるものと思料する。

(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 (債務者兼所有者)	1 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者が使用していることはありません。 2 物件1土地内西側部分は、空地であり、特に利用していません。 3 物件1土地内北西側には、カーブミラーの支柱や上板沢自主防災会の消火器が、本物件購入前から設置されていましたが、私と自治会等との間には、前記支柱等の設置について、何らの取り決めも金銭的な授受もありません。 4 物件2建物の屋根上には、太陽光パネルが設置されています。物件2建物の建築と同時に設置しました。物件2建物の台所はガスを使用していますが、それ以外は、太陽光発電設備の電気を使用し、余った電力を売電しています。太陽光発電設備は、株式会社アプラスのソーラーローンを利用して、約400万円で購入しました。株式会社アプラスには、令和2年から令和17年までの予定で月々分割払いをしており、滞納はありませんが、現在も残債があります。 5 物件2建物内にて、建築当初から猫1匹を飼育しています。猫による内壁の破損等はありません。 6 本物件における不具合はありません。 7 物件2建物2階南東側及び南西側洋室は、防音設備が施されています。 8 隣地との境界についても争いはありませんし、境界には杭が存在します。
■ 株式会社アプラス担当者	1 本件債務者と当社との間には、ソーラーローン契約があり、残債があります。なお、契約上、所有権留保の規定があるので、当社は、物件2建物上にある太陽光発電設備に対して、所有権留保を主張します。

(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
6 年 9 月 1 0 日 (火) : - :	当庁執行官室	掛川市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
6 年 9 月 1 0 日 (火) 1 6 : 3 0 - 1 6 : 4 0	物件所在地	物件特定・写真撮影 (外観)
6 年 9 月 1 0 日 (火) 1 7 : 0 0 - 1 7 : 1 0	掛川市役所 管理課 都市政策課	接道関係調査
6 年 9 月 1 2 日 (木) 1 0 : 3 0 - 1 0 : 4 0	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (1 2 7 7 - 4 他 8 筆) 登記簿謄本申請・ 受領 地積測量図 (物件 1) 申請 (不存在の旨回答あり)
6 年 1 0 月 2 日 (水) 1 3 : 3 0 - 1 4 : 3 0	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影 (屋内) 評価人同行
6 年 1 0 月 2 日 (水) 1 7 : 1 0 - 1 7 : 2 0	当庁執行官室	株式会社アプラスに架電 (太陽光発電設備に対する 所有権留保ありの旨回答あり)
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

(座標値種別：図上測定)



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。

(1/1)

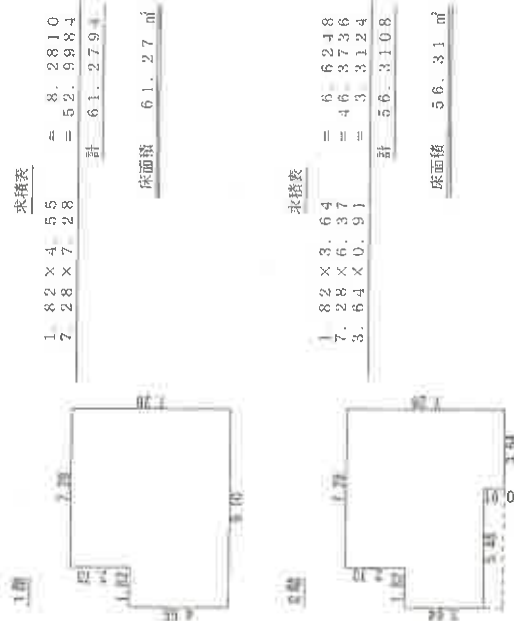
登記年月日：令和2年6月30日

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6年7月19日 静岡県地方事務局掛川支局

登記官

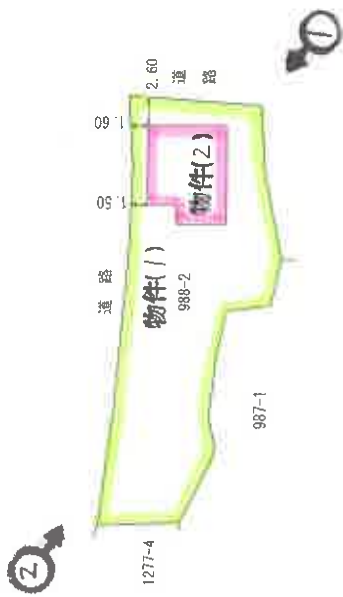
(7 校田)

各 階 平 面 図



建 物 図 面

家屋番号	988番2
建物の所在	掛川市板沢字掛下988番地2



写真撮影方向

作成者 土野

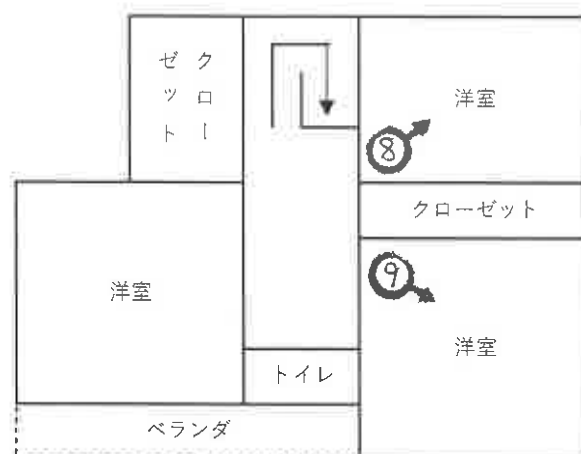
(令和2年6月19日作成)

縮尺 1/250

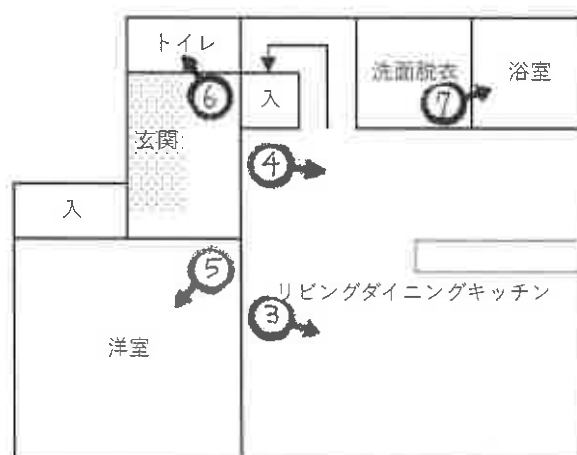
申請人

縮尺 1/500

建物間取図



2 階



1階

♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



((枚目)

(7)



(8)



(12 枚目)

(9)



令和6年（ケ）第57号
評価書（補充）

静岡地方裁判所浜松支部 御中

令和7年5月9日
評価人 不動産鑑定士

富田 稲子

令和6年10月31日 評価の評価書について下記事項を補充する。

記

（評価額）

一 括 価 格	
金 12,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,460,000円
物件2（土地）	金 9,170,000円

（理 由）

所有権が留保された太陽光パネルによる市場性修正を行った。

(評 価)

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	8,010,000	－ 2,400,000		0.95	0.65	3,460,000
2	12,450,000	＋ 2,400,000	—	0.95	0.65	9,170,000
一 括 価 格 (合 計)						12,630,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：屋根に太陽光パネル（所有権留保）が所在することで市場性の劣ることを考慮した。

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。

以 上

令和6年（ケ）第57号
令和6年10月2日 現地調査
令和6年10月31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 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 掛川市板沢字掛下 |
| | 地 番 | 9 8 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 6 . 1 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市板沢字掛下9 8 8 番地2 |
| | 家屋番号 | 9 8 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1 . 2 7 平方メートル
2階 5 6 . 3 1 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金13,300,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,650,000円
物件2（建物）	金9,650,000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、目的物の種類また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「掛川」駅南方・直線距離約 1. 9 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道掛川大東線西側背後の谷間に位置する、農家住宅が多く見られる集落地域。	
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	4 2 6 . 1 3 m ² 不整形 間口約 4 0 m、奥行約 7 ～ 1 4 m 緩やかな傾斜地 道路面から 0 ～ 0. 5 m 程度高い —
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約 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2の建物敷地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 有 ガス配管 無 下 水 道 有 （*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	* 東側から南側にかけてある法外道路からは 0. 6 m 程度高く、コンクリート擁壁が設置されている。 * 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

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（登記記載）：令和2年6月19日新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：21年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板葺 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
床面積（現況）	1階61.27㎡、2階56.31㎡、 延床面積約117.58㎡
現況用途等	現況用途：住宅 間取り：後添間取図参照
品等	中位
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	所有者が家族と居住している。 ※ 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	* 屋根上に太陽光パネルが存在するが、本件評価には含めない。 * 猫が1匹飼育されている。 * 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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	23,200	0.81	426.13	1.00	8,010,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 掛川ー7

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,100 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 121 \div 23,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：基準地は街路条件、環境条件が優る。

イ 個別格差：地勢・形状、規模が大きい。

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、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
2	158,000	117.58	0.67	12,450,000

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4年、経済的残存耐用年数21年、観察減価20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $21 \text{ 年} \div (4 \text{ 年} + 21 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \div 0.67$

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、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	8,010,000	0.30	法定地上権	2,400,000

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	8,010,000	－ 2,400,000		1.00	0.65	3,650,000
2	12,450,000	＋ 2,400,000	—	1.00	0.65	9,650,000
一括価格（合計）						13,300,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 基準地価格

(掛川－7)

所 在：掛川市子隣字通ノ谷283番25

価 格：28,100円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：240㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側6m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：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

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

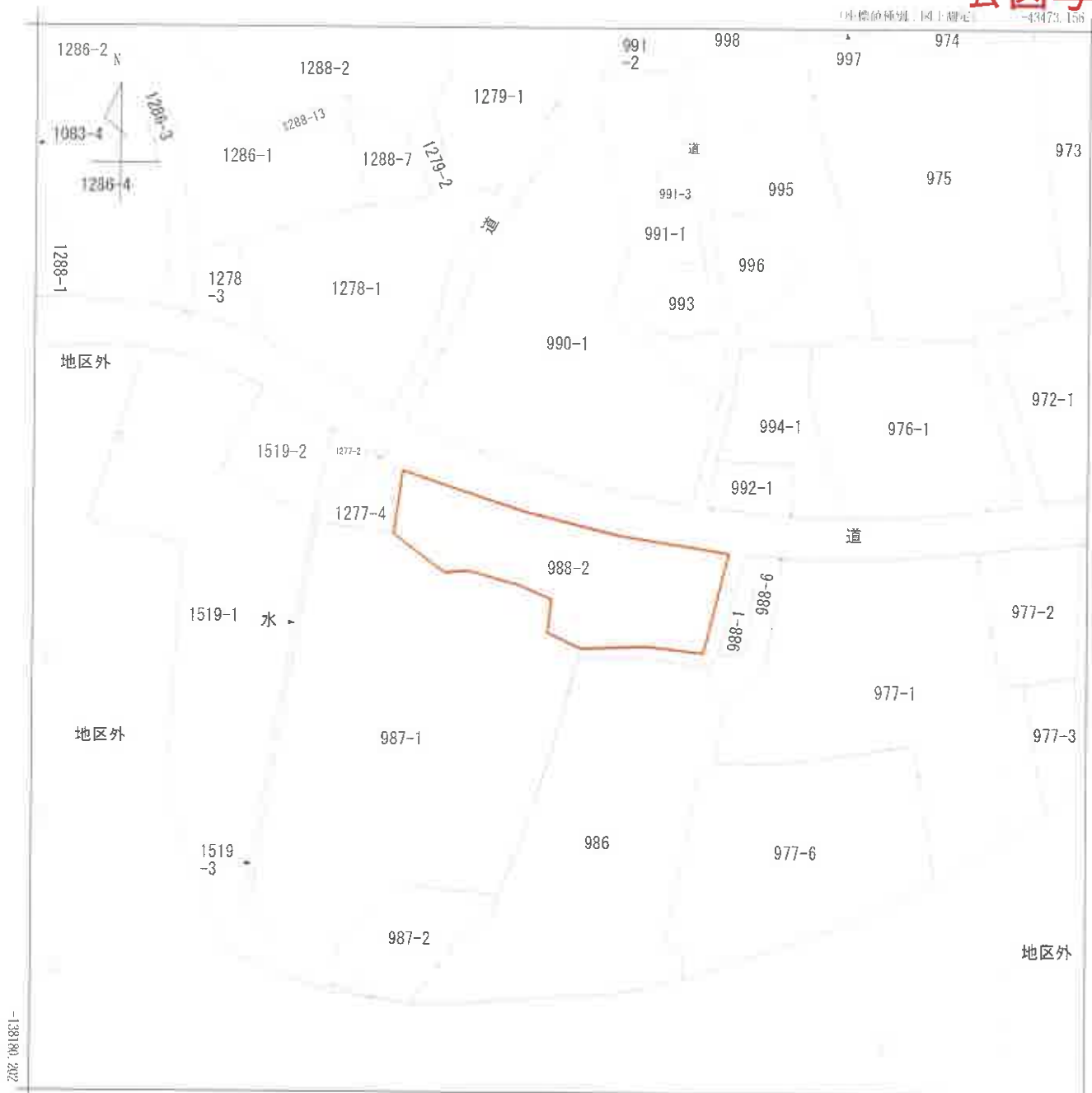


1/10000



環境計測院





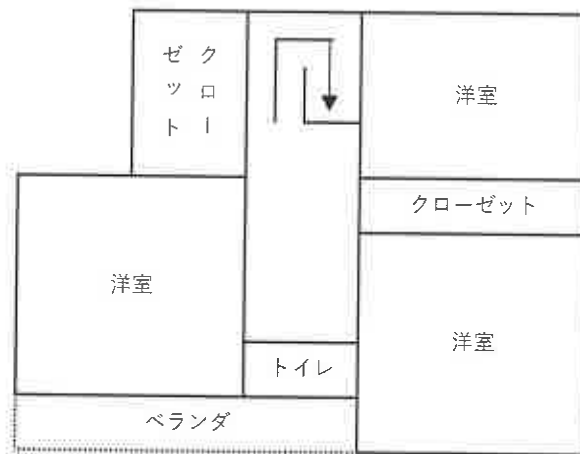
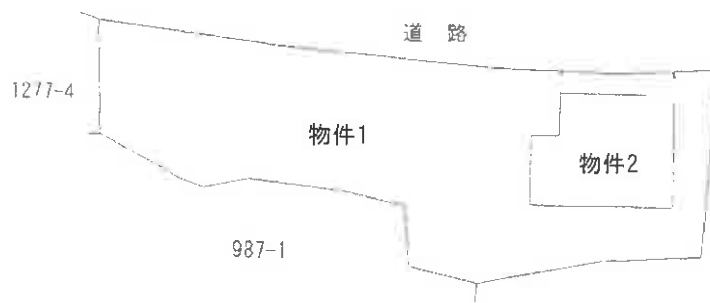
-43598.156

(座標の種類：国土地院)

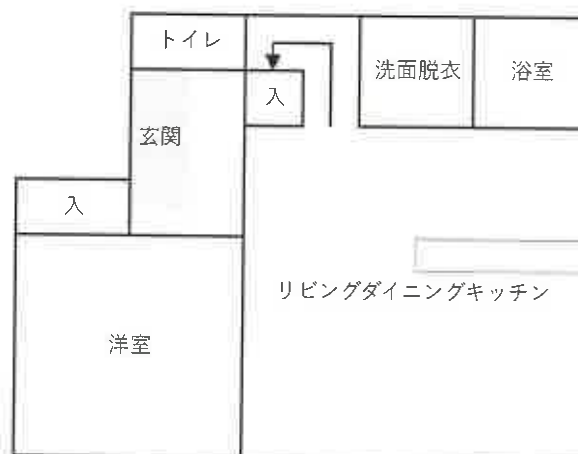
地番区域見出し
板沢

請 求 部 分	所 在 掛川市板沢字掛下					地 番	988番2		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 1 4 条第 1 項)		種 類	地 籍 図
作 成 年 月 日	平成11年9月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成14年3月26日		補 事 記 項		

建物配置図 間取図



2階



1階