

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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 29 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 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 目 録

☆1 所 在 掛川市大多郎
地 番 85番
地 目 畑
地 積 310平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 26 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】

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】

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	掛川市大多郎
	地	番	85番
	地	目	畑
	地	積	310平方メートル





令和6年(ヌ)第 29号
令和6年10月11日受理
令和6年10月28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 | 掛川市大多郎 |
| | 地 | 番 | 85番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 310平方メートル |



(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 1
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 畑(物件 1) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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、下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している。 □上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が畑(一部栽培：その余休耕地)として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	1 本件土地は、その北西側を市道大多郎7号線(地番30 地目公衆用道路 所有者建設省(現国土交通省) 幅員約4m)に接面している。 2 本件土地は、その南西側を市道大多郎3号線(地番173 地目公衆用道路 所有者掛川市 幅員約6m)に接面している。 3 掛川市役所農業委員会によれば、現況地目「農地」であり、「売却について許可必要」である旨の回答がある。 4 本件土地の形状は、台形状である。
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]
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 ☐ 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

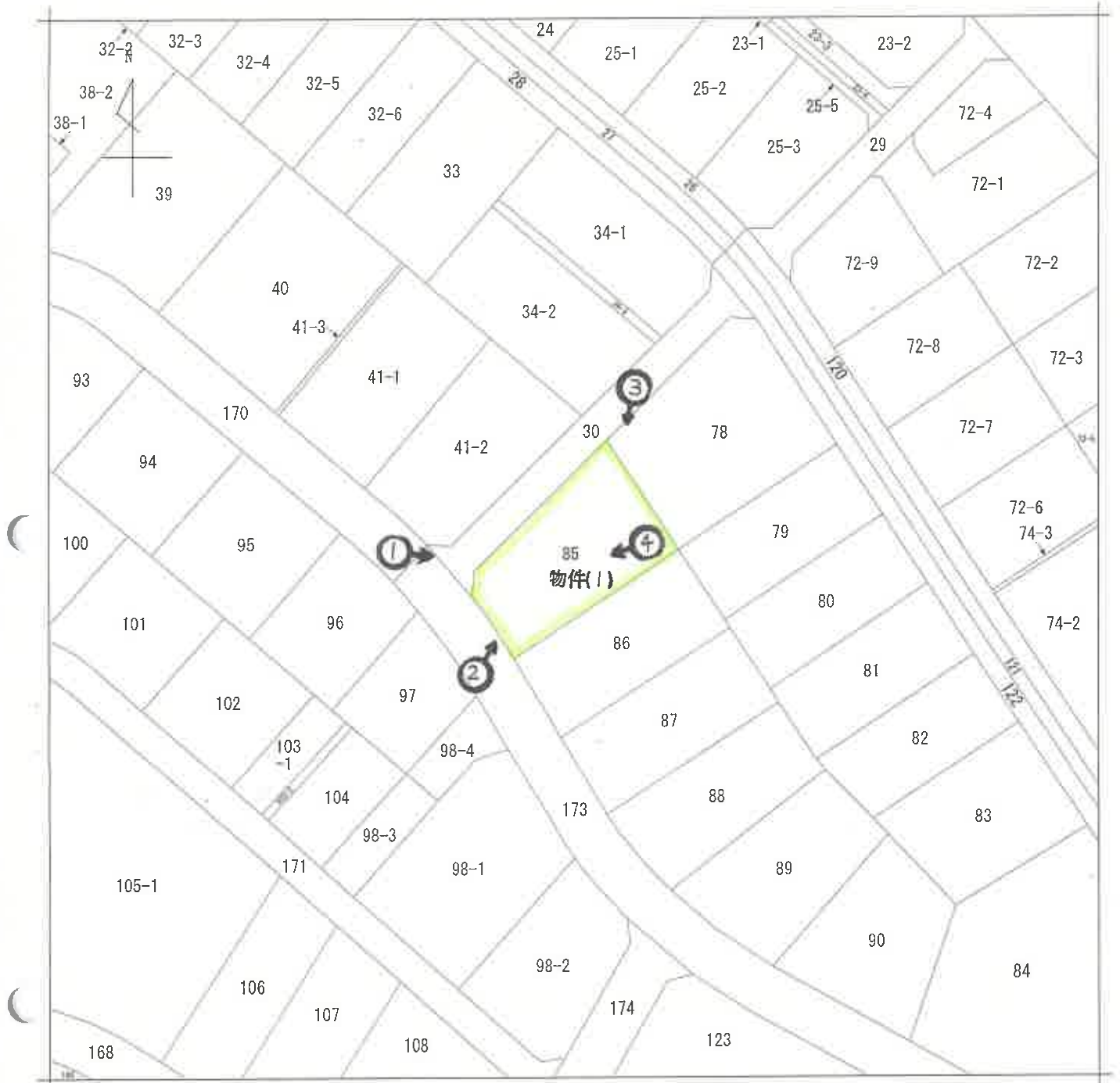
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■ A (債務者)	1 本件土地は、私が所有しています。 2 本件土地は、私が畑として使用しています。本件土地を第三者が使用していることはありません。 3 本件土地内南西側には、じゃがいも、ピーマンなどを栽培しています。その余部分は、現在、休耕地ですが、以前は、じゃがいもなどを栽培していました。 4 本件土地の不具合などはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月16日(水) 10:50-11:00	物件所在地	物件特定・写真撮影
6年10月16日(水) 11:05-11:20	債務者宅	債務者と面談(占有関係等調査)
6年10月16日(水) 15:10-15:20	静岡地方法務局 掛川支局	件外土地(30他3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10月16日(水) 15:50-16:00	掛川市役所 管理課 都市政策課	接道関係調査
6年10月25日(金) 10:30-10:40	物件所在地	形状等調査 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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	大多郎
--------	-----

請 求 部 分	所 在 掛川市大多郎				地 番	85番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和52年7月4日		補 記 事 項	

これは地図に準ずる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9月26日
静岡地方務局掛川支局
登記官

地図整理番号：M04556
(1/1)

(5 枚目)

(1)



物件 1

(2)



物件 1

(3)



物件 1

(4)



物件 1

令和6年（ヌ）第29号
令和6年10月25日 現地調査
令和6年12月 9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

市川 高史

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 掛川市大多郎 |
| | 地 | 番 | 85番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 310平方メートル |



第1 評価額

物件1（土地）	金 6,860,000 円
---------	---------------

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	
特 記 事 項		
・非線引きの都市計画区域内の地目畑（農地）であるため、入札にあたっては買受適格証明を要する。		

※ 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	JR 東海道本線「掛川」駅の北東方・直線距離約 2.2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	未だに農地が残る区画整理された住宅地域。戸建住宅を中心とした利用にある。	
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	非線引きの都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 150 % なし 高度地区
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	310 m ² ほぼ長方形 丘陵地 路面から最大で2 mほど高い角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側幅員約 6 m の舗装市道（建築基準法上の道路） 北西側幅員約 4 m 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・・・畑 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 あり 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、役所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	・土地の所有者が畑として占有している。	

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

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	39,800	0.95	310	—	11,720,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 掛川(県)－9

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$44,200 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 110 \div 39,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：道路方位を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：高低差による要造成（一）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,720,000	—	0.90	0.65	6,860,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：買受適格証明を要する地目農地であることを考慮した。

エ 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 掛川(県)－9

所 在：掛川市葛ヶ丘1丁目19番11

価 格：44,200 円／m²

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：229 m²

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側5.2 m市道

用 途 指 定 等：非線引きの都市計画区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率150%)

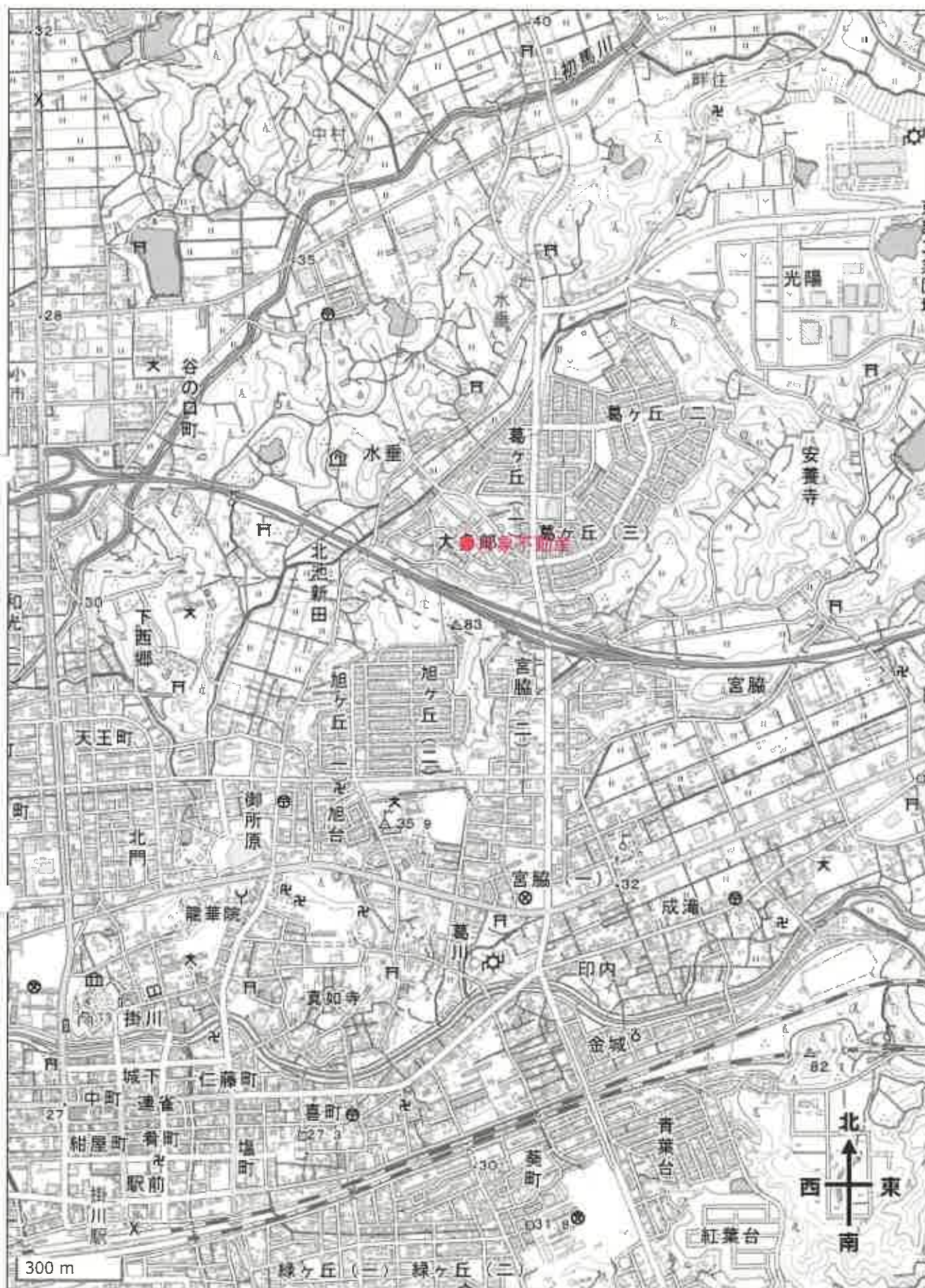
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

以 上



公図写
1/500

