

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 18 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 8 月 25 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）
7, 8☆	940,000 752,000	一括	188,000	98,507	21,108
7	250,000				
8	690,000				



物 件 目 録

☆7 所 在 袋井市松原字相馬
地 番 2 5 1 2 番
地 目 畑
地 積 2 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

☆8 所 在 袋井市松原字相馬
地 番 2 5 1 3 番 1
地 目 畑
地 積 8 0 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 27 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 7, 8】

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 7, 8】

駐車場として使用されている。使用者の占有権限は買受人に対抗できない。

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

7 所 在 袋井市松原字相馬
地 番 2 5 1 2 番
地 目 畑
地 積 2 8 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 袋井市松原字相馬
地 番 2 5 1 3 番 1
地 目 畑
地 積 8 0 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地





令和6年(ケ)第 35号
令和6年 7月12日受理
令和6年 8月21日提出

現況調査報告書

(物件7～8)

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 7 | 所 | 在 | 袋井市松原字相馬 |
| | 地 | 番 | 2 5 1 2 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 8 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 袋井市松原字相馬 |
| | 地 | 番 | 2 5 1 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 0 3 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 7 ～ 8		
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 7 ～ 8) ☐ 山林 (物件) ☐		
形 状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件 8) ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
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。 ☐ 上記の者が農地 (田) として耕作し占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	1 物件 7 ～ 8 土地は、その南側を市道福田浅羽大須賀線 (地番 2 5 1 3 - 2, 3 3 6 7 - 1, 2 9 1 4 - 1 地目公衆用道路、用悪水路 所有者静岡県、磐田郡浅羽町 (現袋井市) 幅員約 9 m) に接道している。 2 物件 7 ～ 8 土地は、登記上畑であるが、袋井市役所農業委員会によれば、現況地目「畑」であり、買受適格証明書は必要である旨の回答がある。		
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件7～8関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■松原運輸倉庫株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■E(占有会社代表者) ■B(亡Aの妻)■D(亡Aの弟))の陳述 ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年 9月 1日	
最初の契約等	契約日	平成19年 9月 1日	
	期間	平成19年 9月 1日から ■平成24年 8月31日まで5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 3月 1日から ■令和 8年 2月28日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
	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104,500円(毎月1日限り当月分支払) ☐ 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		(賃借人の陳述) A死亡後、賃料振込口座が凍結され、A家族からも振込先の連絡がないため、令和5年6月分から賃料の支払いができていない。	
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	
松原運輸倉庫株式会社の占有権原は賃借権と認められるが、対抗要件(登記)を具備していないため、買受人に対抗できないものと思料する。			

(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
■ D (亡所有者Aの弟)	1 物件7～8土地は、亡Aが松原運輸倉庫株式会社に約17年ほど前から駐車場として賃貸しています。
■ E (占有会社代表者)	1 物件7～8土地は、私が代表を務めている松原運輸倉庫株式会社が駐車場として使用しています。 2 平成19年から賃借していますが、契約内容は提出した賃貸借契約書のとおりです。なお、当初の賃料は月額3万円でしたが、平成19年から平成24年までの間、時期不詳ですが、月額104,500円に改定されました。前記賃料は、現在まで変更ありません。また、平成24年3月1日、賃貸借期間を2年とし、以降2年毎自動更新すること、賃料支払時期も当月分を毎月1日までと改定しました。 3 貸主Aが令和5年5月に亡くなった後、賃料振込先口座が凍結されたため、令和5年6月分以降現在まで賃料を支払うことができません。Aが亡くなった後、Aの妻Bに振込先を連絡してもらうよう頼んでいましたが、現在まで連絡がありませんし、Bら家族の所在もわかりません。 4 物件7～8土地内には、埋設物があると聞いています。 5 物件7土地内北側及び物件8土地内北東側は、境界から2mほどの部分が土地が柔らかいため、トラックのタイヤが沈んでしまいます。
■ B (亡所有者Aの妻)	1 物件7～8土地は、亡夫Aが松原運輸倉庫株式会社に約17年ほど前から駐車場として賃貸していました。 2 物件7～8土地の不具合については、特に何も聞いていません。
■ C (亡所有者Aの長男)	1 物件7～8土地の状況は、実母Bが述べたとおりです。

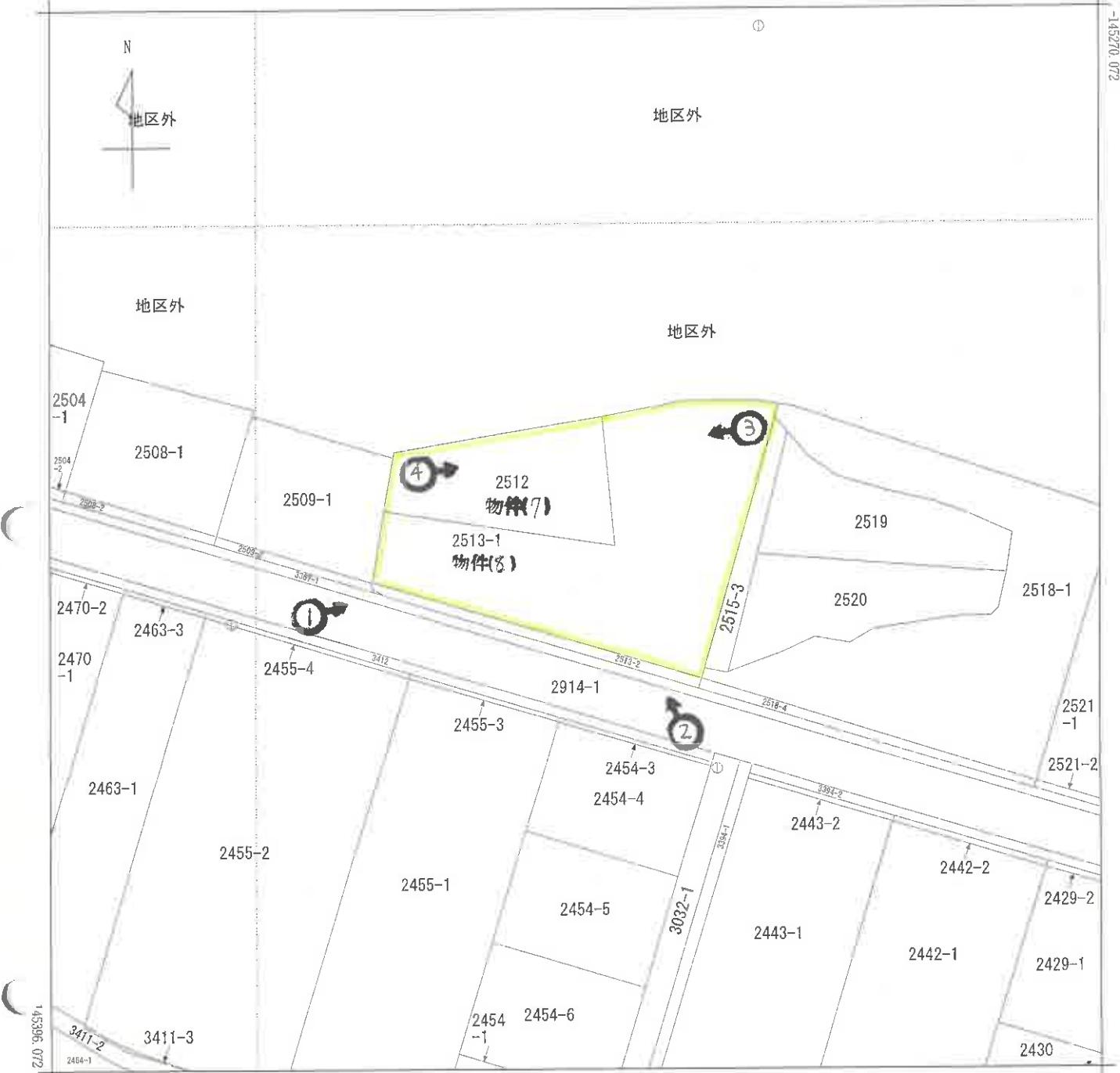
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 7月12日(金) : - :	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(地番2509-1他7筆)登記簿謄本申請・受領 地積測量図(物件7)申請(不存在の旨回答あり)
6年 7月18日(木) 13:41-14:00	静岡地方法務局 袋井支局	公図(地番489)、件外土地(地番489他1筆)申請・受領 物件7~8土地上に建物登記有無照会(不存在の旨回答あり)
6年 7月18日(木) 14:36-14:45	袋井市役所 道路河川課	接道関係調査
6年 7月22日(月) 16:15-16:35	占有者事務所 (袋井市松原)	占有会社代表者Eと面談(占有関係等調査)
6年 7月22日(月) 16:40-16:50	物件所在地	物件特定 写真撮影 近隣者D(亡Aの弟)と面談
6年 7月23日(火) 12:46-12:50	静岡地方法務局 浜松支局	会社履歴事項全部証明書(占有会社)申請・受領
6年 8月 6日(火) 15:10-15:20	物件所在地	B(亡Aの妻)、C(亡Aの長男)と面談 形状等調査 評価人同行
(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

A 3 版を A 4 版に縮小

(座標値種別：図上測定) -52981.893



-53106.893 (座標値種別：図上測定)



請 求 部	所 在				袋井市松原字相馬				地 番		2513番1						
出 力 縮	1/500		精 度 区 分		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						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。

令和6年5月21日
静岡地方税務局袋井支局
地図整理番号：M04350
登記官

(6 枚目)

♂写真撮影方向

(1)



物件 7

物件 8

(2)



物件 8

(3)



物件 8

(4)



物件 7

令和6年（ケ） 第35号
令和6年 8月 6日 現地調査
令和6年10月 8日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

評 価 書

全2冊の内第2冊（物件7，8）

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 7 | 所 | 在 | 袋井市松原字相馬 |
| | 地 | 番 | 2 5 1 2 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2 8 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 袋井市松原字相馬 |
| | 地 | 番 | 2 5 1 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 0 3 平方メートル |



22

第1 評価額

一 括 価 格	
金 940,000 円	
内 訳 価 格	
物件7 (土地)	金 250,000 円
物件8 (土地)	金 690,000 円

- 1 一括価格は、物件7、8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。

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
7	物件目録記載のとおり	地目：雑種地
8	物件目録記載のとおり	地目：雑種地
特 記 事 項		
・物件7，8のいずれもは地目が農地であるため、入札にあたり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7，8）

位 置 ・ 交 通	J R 東 海 道 本 線 「 袋 井 」 駅 南 方 約 5.9km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	袋井市松原地内の畑地地域。周辺は畑や水田が広がる中、事業所や戸建住宅が混在している。	
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内 用途の指定なし 60% 200% なし 農地法 農用地区域外
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,092 m ² ほぼ台形 ほぼ平坦地 路面とほぼ等高の角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 9m の舗装市道	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・第三者の法人が賃貸借にて駐車場として使用している。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」 目的外建物の有無・・・なし その他・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 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	・ 賃借人である法人の代表者によると、当該土地には埋設物があると聞いているとのこと。 ・ 物件7土地内北側及び物件8土地内北東側は境界から2mほどの部分が柔らかいため、トラックのタイヤが沈んでしまうとのこと。	

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有減 価修正 ウ	地 積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競 売 市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
7	2,000	0.95	—	289	0.70	0.65	250,000
8	2,000	0.95	—	803	0.70	0.65	690,000
一括価額（合計）							940,000

ア 標準画地価格：山林及び農地等の当該地域の一般的な地価水準を求めた。

イ 個別格差：形状（一）等を考慮した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 地 積：公簿数量により評価を行なった。

オ 市場性修正：買受適格証明を要する農地であること、及び種類が不明な地下埋設物の可能性があること等の市場性を考慮した。

カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

以 上



