

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 10 月 29 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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 9 月 29 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	4,950,100 3,960,080	一括	990,020	91,681	0
1	1,920,000				
2	40,000				
3	400,000				
4	190,000				
5	100				
6	2,400,000				



物件目録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所在地 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地番 | 2828番19 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 224.06平方メートル |
| 2 | 所在地 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地番 | 2828番25 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 4.28平方メートル |
| 3 | 所在地 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地番 | 2828番26 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 47.36平方メートル |
| 4 | 所在地 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地番 | 2828番27 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 21.82平方メートル |
| 5 | 所在地 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地番 | 2828番29 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 0.01平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 御前崎市池新田字山ノ神坪 2828番地19、28
28番地26、2828番地27

家屋 番号 2828番19

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 80.94平方メートル
2階 59.62平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5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

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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6】

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 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 | 番 | 2828番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 224.06平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 | 番 | 2828番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.28平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 | 番 | 2828番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 47.36平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 | 番 | 2828番27 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 21.82平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 | 番 | 2828番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.01平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 御前崎市池新田字山ノ神坪 2828 番地 19、28
28 番地 26、2828 番地 27

家屋 番号 2828 番 19

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 80.94 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル



令和 7 年(ケ)第 2 8 号

令和 7 年 6 月 1 2 日受理

令和 7 年 7 月 1 8 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 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 | 番 | 2828番19 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 224.06平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 | 番 | 2828番25 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4.28平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 | 番 | 2828番26 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 47.36平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 | 番 | 2828番27 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 21.82平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 | 番 | 2828番29 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.01平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在	御前崎市池新田字山ノ神坪 2828 番地 19、28 28 番地 26、2828 番地 27
家屋 番号	2828 番 19
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき 2 階建
床 面 積	1 階 80.94 平方メートル 2 階 59.62 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県御前崎市池新田2828番地の19	
土地	物件1、2、3、4、5	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、3、4、5） ☐ 公衆用道路（物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（ ☐ 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。 ☐ 「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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件6	
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使用し、占有している。 ☐ 「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	☒ 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

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、5の各土地は、北東側幅員約7.5mの現況一体となった市道敷（地番2827-5の土地（御前崎市所有の公衆用道路）、舗装市道（市道1612号線）、地番1555-12の土地（御前崎市池新田財産区の用悪水路））に接面している。
- 4 物件1乃至5の各土地は一画地（旗竿地）をなしており、物件1、3、4の各土地は物件6の建物の敷地として一体利用されている。
- 5 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物であるが、屋内で猫を多頭飼育しているため、糞尿及び体毛の散乱、動物臭、猫の引っ掻き傷による壁クロス等の損傷箇所等が見受けられた。

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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの妻)	1 現況調査の件ですが、夫の都合により調査期日を変更してください。 2 本件土地建物所有者Aの妻です。本件建物には、家族6人（夫婦、子供4人）で住んでいます。 3 本件建物内で猫7匹を飼育しています。 4 本件建物は経年相応の劣化した建物です。雨漏り等の不具合箇所はありませんが、本件建物内の壁クロス等には、複数匹の猫による引っ掻き傷等の損傷箇所があります。 5 本件建物にはソーラーパネルは設置されていませんが、敷地内にエコキュートが設置されたオール電化の住宅です。 (令和7年6月26日 電話聴取)
■ A (所有者)	1 本件土地建物の所有者です。 2 本件建物内で猫を12、3匹ほど飼育していると思います。猫の数を正確に数えたことがないのでわかりませんが、もっと多くの猫がいるかもしれません。 3 物件1の土地には、私設引込ポールが存在します。 4 その他については、上記Bの陳述内容と同旨。 (令和7年7月10日 聴取)

(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7年6月12日(木)	当庁	御前崎市役所市民税課に対し、間取図請求(郵券220円)
令和7年6月13日(金) 14:15-14:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年6月16日(月)	当庁	A(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6月26日(木) 15:35-15:45	当庁	Bから現況調査期日変更依頼、同人から占有状況等につき聴取(電話)
令和7年6月27日(金) 1 13:00-13:10 2 13:30-13:40	1 静岡地方法務局 (掛川支局) 2 掛川市役所	1 隣接地の登記事項証明書交付申請 2 接面道路につき調査
令和7年7月10日(木) 14:45-15:20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、A(所有者)から占有状況等につき聴取

(特記事項)

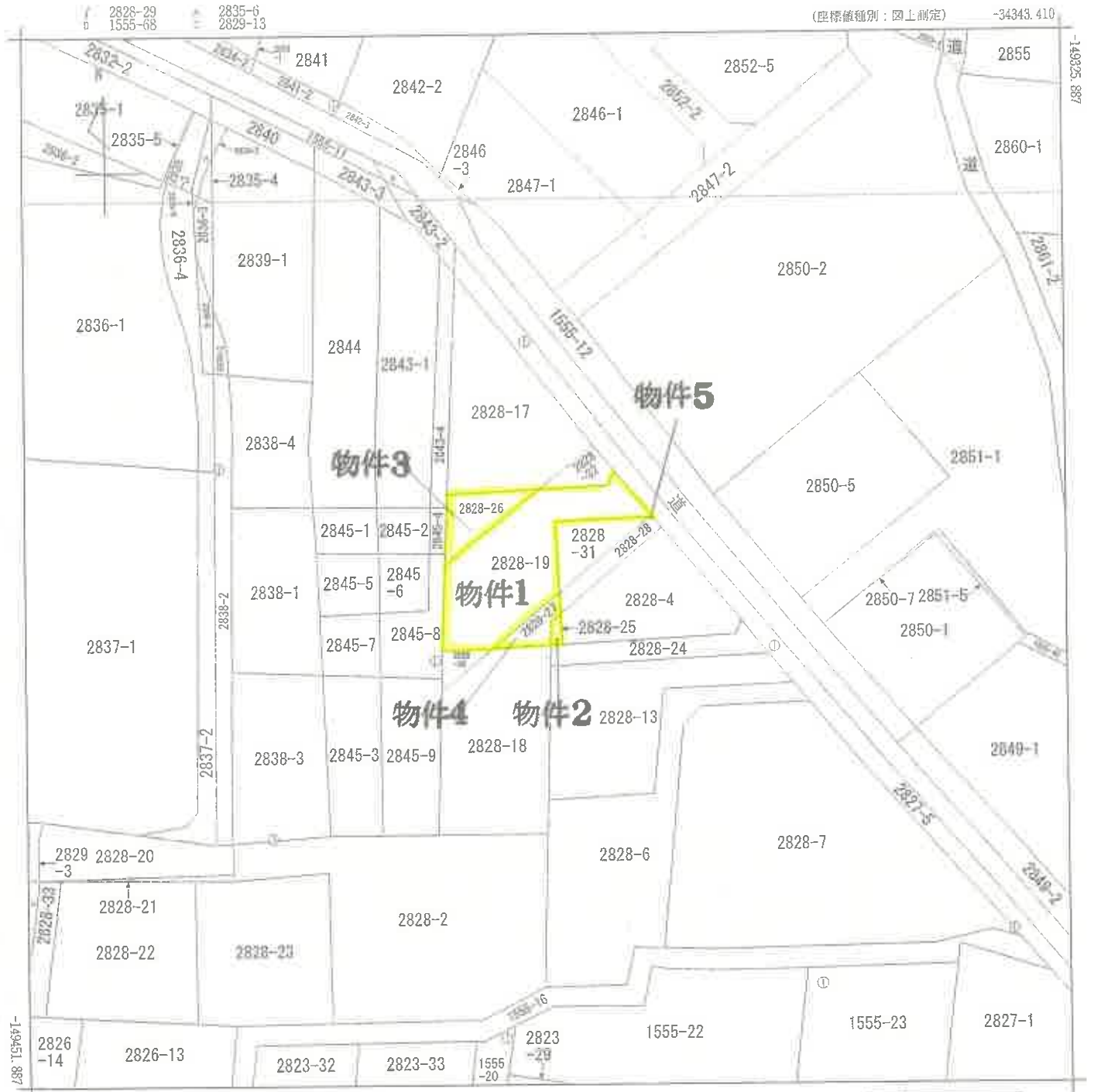
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

【A3版をA4版に縮小】



地番区域見出
池新田

請求部	所在	御前崎市池新田字山ノ神坪				地番	2828番19			
出力縮	1/500	精度区	甲二	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	平成2年1月			備付年月日(原図)	平成3年6月1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7年5月15日

静岡地方方法務局掛川支局

地図整理番号：M04670

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成17年3月22日

令和7年5月13日
静岡県地方技術局掛川支局

登記官

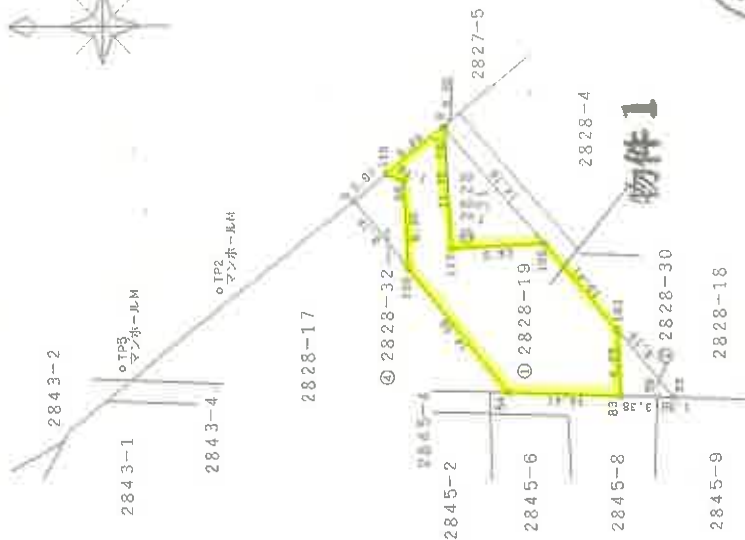
8 (改訂)

0161179

地積測量図

1/2

地番	2828-19-30 -31-32
土地の所在	御前崎市池新田字山ノ神坪



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…測ミ, RM…金属線 (単位m)

申請者	縮尺
	1/500

0161180

地積測量図

320

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月15日 静岡地方方法務局掛川支局

登記官

(9 枚目)

地番 2828-19-30
-31-32

土地の所在 御前崎市池新田字山ノ神坪

求積表

④ 2828-32				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
120	-149734.495	-34124.005	-1.818	272217.3119
8	-149729.400	-34117.626	8.919	-1335436.5180
118	-149732.460	-34115.086	1.818	-272213.6122
89	-149734.101	-34115.808	-8.919	1335478.4468
合計			22.81	
			22	
			m ²	

引張点・境界点		観測点 TP2・後視点 TP3	
X座標	-149717.086	-149708.038	
Y座標	-34125.842	-34132.868	
方向角	322°10'11"	距離	11.45
境界点		観測点	
9	181°36'00"	25.80	
118	182°51'10"	18.76	
89	187°18'08"	19.75	
120	211°48'24"	17.50	
54	237°35'38"	38.13	
83	232°54'15"	38.18	
103	223°53'07"	36.79	
106	210°01'13"	30.17	
117	208°01'24"	21.84	
107	182°03'34"	25.81	
55	231°27'02"	43.03	
58	231°52'24"	41.50	
8	184°07'07"	14.80	

⑤ 2828-19				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
9	-149737.741	-34110.708	-4.220	631893.2670
118	-149732.460	-34115.808	-5.100	763635.5460
89	-149734.101	-34115.808	-8.919	1335478.4468
120	-149734.495	-34124.005	-19.546	2926710.4392
54	-149743.559	-34135.354	-11.770	1782481.6894
83	-149753.966	-34135.775	5.831	-843264.5823
103	-149753.673	-34129.723	14.034	-2101843.0468
106	-149746.985	-34121.741	7.568	-1133285.1824
117	-149738.416	-34122.155	10.875	-1628405.3740
107	-149737.873	-34110.866	11.447	-1714049.4322
合計			-448.1295	
			224.06	
			m ²	

⑥ 2828-30				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
55	-149758.914	-34135.977	-6.190	927007.6776
56	-149757.350	-34135.913	0.202	-30250.9847
83	-149753.966	-34135.775	6.180	-926977.0495
103	-149753.673	-34129.723	-0.202	30250.2419
合計			29.8853	
			14.94	
			m ²	

⑦ 2828-31				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
106	-149746.985	-34121.741	-11.289	1690493.7196
117	-149738.416	-34122.155	10.875	-1528405.3740
107	-149737.873	-34110.866	0.414	-61991.4794
合計			56.9602	
			48.48	
			m ²	



旧測地系に基づいて製作 平成17年3月1日測置

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...金線杭, M...刺さ (単位m)

作製者

申請人

縮尺 1/

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成17年3月22日

0161175

地積測量図

地番

2828-4,-24

土地の所在 御前崎市池新田字山ノ神坪

求積表

NO.	100	105	10	86	84
X_n	-149753.273	-149749.473	-149739.272	-149750.650	-149752.270
Y_n	-34121.433	-34121.621	-34109.444	-34099.828	-34100.654
$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	-20.987	11.994	21.793	8.790	-21.610
$(Y_{n+1} - Y_{n-1}) X_n$	3139876.8749	-1796095.1791	-3263267.9546	-1316308.2135	3236146.5547
					352.0824
					176.04
					176

地	2	2	2	2	24																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
---	---	---	---	---	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NO.	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
104	-149753.341	-34122.843	-1.315	198935.8434
43	-149750.421	-34122.753	1.222	-182995.0144
105	-149749.473	-34121.621	1.315	-196920.3569
100	-149753.273	-34121.438	-1.222	182998.4996
合計			8.5717	
面積			4.28	
			㎡	4

測点	座標	距離
境界点 TP2	-149717.086	180°03'09"
境界点 TP3	-149708.038	84°13'54"
X座標	-34125.842	213°31'15"
Y座標	-34132.868	213°06'06"
方向角	322°10'11"	179°59'08"
距離	11.45	180°05'47"
境界点	100	210°53'29"
	105	210°24'17"
	10	181°21'42"

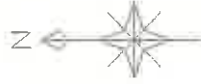
旧測地系に基づいて製作 平成17年3月1日測量

作製者

申請人

縮尺 1/500

境界線番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金網杭, M...測ミ, RM...金網標 (単位m)



2843-2

2843-1

2843-4

2828-17

2827-5

2828-19

物件2

2828-4

2828-25

2828-24

2828-18

2828-13



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5月15日 静岡地方方法務局掛川支局

登記官

(10枚図)

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

登記年月日：平成17年3月22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5月15日 静岡地方方法務局掛川支局

登記官

(11 枚目)

0161176

地 積 測 量 図

地 番 2828-17,-26

土地の所在 御前崎市池新田字山ノ神坪

求 積 表

順 号	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	Y _n - X _{n+1}	(X _n - Y _{n+1}) ²	(Y _n - X _{n+1}) ²
120	120	-149734.433	-34124.005	-149734.433	-34124.005	0.000	0.000	0.000	0.000
54	54	-149743.559	-34135.354	-149743.559	-34135.354	0.000	0.000	0.000	0.000
53	53	-149741.916	-34135.299	-149741.916	-34135.299	0.000	0.000	0.000	0.000
52	52	-149736.596	-34135.181	-149736.596	-34135.181	0.000	0.000	0.000	0.000
119	119	-149735.030	-34135.124	-149735.030	-34135.124	0.000	0.000	0.000	0.000
120	120	-149734.435	-34124.005	-149734.435	-34124.005	0.000	0.000	0.000	0.000
合計									

順 号	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - Y _{n+1}	Y _n - X _{n+1}	(X _n - Y _{n+1}) ²	(Y _n - X _{n+1}) ²
120	120	-149734.435	-34124.005	-149734.435	-34124.005	0.000	0.000	0.000	0.000
54	54	-149743.559	-34135.354	-149743.559	-34135.354	0.000	0.000	0.000	0.000
53	53	-149741.916	-34135.299	-149741.916	-34135.299	0.000	0.000	0.000	0.000
52	52	-149736.596	-34135.181	-149736.596	-34135.181	0.000	0.000	0.000	0.000
119	119	-149735.030	-34135.124	-149735.030	-34135.124	0.000	0.000	0.000	0.000
120	120	-149734.435	-34124.005	-149734.435	-34124.005	0.000	0.000	0.000	0.000
合計									

引張点・観測点	観測点	観測点	観測点
X座標	-149717.086	Y座標	-149702.038
方角	322°10'11"	距離	11.45
観測点	120	211°48'24"	17.50
8	184°07'07"	14.30	
21	353°09'28"	11.82	
51	251°52'23"	16.30	
119	245°10'54"	20.20	
54	237°35'39"	28.13	
53	238°40'50"	26.56	
52	243°24'35"	21.83	

静岡県土地家屋調査士会会費指定用紙

旧測地系に基づいて製作 平成17年3月1日測量

境界推定号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチックス杭, R...金属杭, M...測ミ, RM...金属測 (単位m)

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/500

物件3



2828-19

2845-2

2845-4

2845-6

2845-8

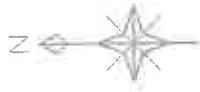
2843-1

2843-4

2843-2

2828-17

2827-5



[A3版をA4版に縮小]

登記年月日：平成17年3月22日

0161177

地積測量図

番
2828-18,-27
-28,-29

土地の所在
御前崎市池新田宇山ノ神坪

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5月15日 静岡地方方法務局掛川支局

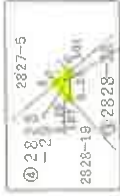
登記簿

(12枚面)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



拡大図 1/50



物件5

物件4

2843-2

2843-1

2843-4

2828-17

2828-19

2828-28

2845-8

2828-27

2828-4

2827-5

2828-13

2845-9

2828-18

2828-6

2828-2



建築協定会 建築協定会 S・石杭、C・コンクリート杭、P・プラスチック杭、R・金属杭、M・割ミ、RM・金属標 (単位m)

製作者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成17年3月22日

令和7年5月15日
静岡地方方法務局掛川支局

登記官

(13枚目)

地図整理番号

N04673

(2/2)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

旧測地系に基づいて製作 平成17年3月1日測量

0161176

地積測量図

2/2

地番 2828-18-29

土地の所在 御前崎市池新田字山ノ神坪

求積表

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
107	-149737.873	-34110.868	-0.101	15123.5291
9	-149737.741	-34110.708	0.258	-38782.0749
101	-149737.861	-34110.607	-0.158	23558.5820
			合計	0.0322
			合計面積	0.01
			合計	0.01

項	測点	距離	方位角
1	測点 TP2	後视点 TP3	
X座標	-149717.086	-149708.038	
Y座標	-34125.842	-34132.868	
方向角	322°10'11"	距離 11.45	
項	測点	距離	方位角
37	228 02'03"	59.96	
31	215°30'33"	59.03	
45	215°18'24"	54.98	
50	214°40'17"	47.78	
42	213°31'15"	38.87	
104	213°06'06"	36.37	
103	223°53'07"	36.79	
55	231°27'02"	43.03	
106	210°01'13"	30.17	
105	210°24'17"	32.66	
43	212°32'10"	33.47	
107	182°03'34"	25.61	
101	181°34'35"	25.76	
10	181°21'42"	27.93	
8	181°36'00"	25.60	

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
37	-149776.103	-34136.469	12.526	-1876095.4861
31	-149776.073	-34129.451	13.107	-1989114.9688
45	-149771.993	-34123.358	0.242	-36244.8223
50	-149764.794	-34123.209	0.437	-65447.2149
42	-149755.349	-34122.921	0.356	-54910.6407
104	-149753.341	-34122.843	-6.802	1018622.2254
103	-149753.873	-34129.783	-13.134	1968684.7411
55	-149758.914	-34135.977	-6.742	1009674.5981
			合計	-551.5882
			合計面積	275.78
			合計	275

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
104	-149753.341	-34122.843	-6.976	1043730.7857
103	-149753.873	-34129.783	1.102	-165028.5476
106	-149746.985	-34121.741	2.102	-1213250.0724
105	-149749.473	-34121.621	-1.012	151546.4866
43	-149750.421	-34122.753	-1.222	182995.0144
			合計	43.6477
			合計面積	21.82
			合計	21

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
105	-149749.473	-34121.621	-12.291	182995.0144
106	-149746.985	-34121.741	19.755	-180528.5476
107	-149737.873	-34110.886	13.134	-1989114.9688
101	-149737.861	-34110.607	1.422	-213277.2363
10	-149739.272	-34109.444	-11.614	1718127.3418
			合計	60.0018
			合計面積	30.02
			合計	30



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…測ミ, R.M…金属測 (単位m)

作製者

申請人

縮尺

1/

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成30年04月26日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月15日 静岡地方方法務局掛川支局

登記簿

(14 枚目)

各階平面図

0257034

建物各階平面図

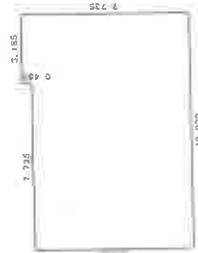
2828-19

家屋番号

建物の所在

御前崎市池新田幸山ノ神坪 2828番地19 2828番地26 2828番地27

1階



求積表

10.920	×	7.280	=	79.4976
3.185	×	0.455	=	1.4492
計				80.9468

床面積

80.94 m²

2階



求積表

7.735	×	3.640	=	28.1554
8.645	×	3.640	=	31.4678
計				59.6232

床面積

59.62 m²



物件3

物件6

物件1

物件4

数法支
掛川支局
18.9.26
登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図（概略）

S=1:500

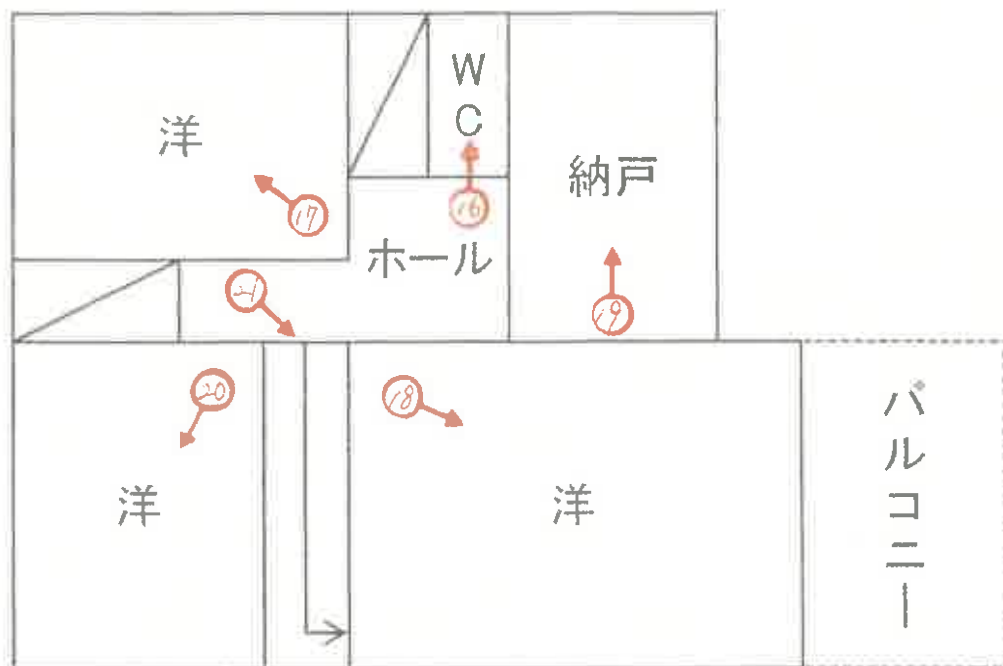


写真撮影の位置及び方向を示す。

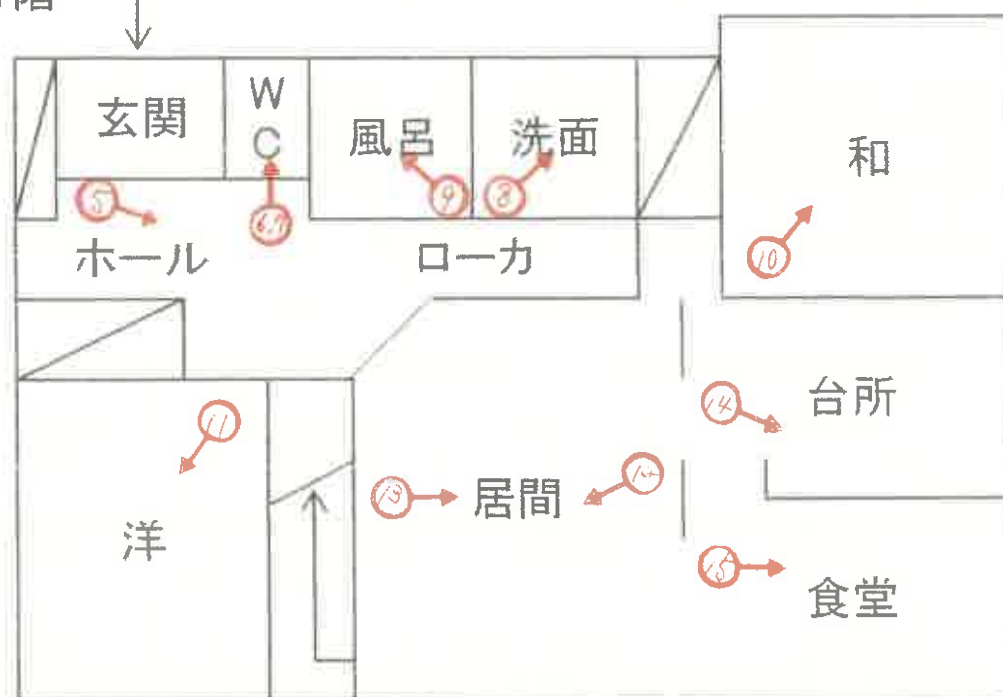
間 取 図

物件 6

2階



1階



写真撮影の位置及び方向を示す。

(16 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真 5



写真 6 本件建物 1 階トイレ付近の壁クロスの損傷箇所



写真7



写真8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1



本件建物 1 階南西側洋室の壁クロスの損傷箇所

写真 1 2



写真13 本件建物1階リビングダイニングキッチンの壁クロスの損傷箇所



写真14



写真 1 5



写真 1 6



写真17



写真18



写真19



写真20



写真 2 1 本件建物 2 階階段付近の壁クロスの損傷箇所



令和 7 年（ケ）第 28 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 23 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

杉田 篤彦 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 番 | 2828番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 番 | 2828番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4.28平方メートル |
| 3 | 所 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 番 | 2828番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.36平方メートル |
| 4 | 所 在 | 御前崎市池新田字山ノ神坪 |
| | 地 番 | 2828番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.82平方メートル |

物 件 目 録

5	所 在	御前崎市池新田字山ノ神坪
	地 番	2828番29
	地 目	宅地
	地 積	0.01平方メートル
6	所 在	御前崎市池新田字山ノ神坪 2828番地19、2828番地26、2828番地27
	家屋 番号	2828番19
	種 類	居宅
	構 造	木造スレートぶき2階建
	床 面 積	1階 80.94平方メートル 2階 59.62平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 5 0, 1 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 9 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 4 0 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 1 0 0 円
物件6 (建物)	金 2. 4 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～5の土地の内訳価格は物件6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6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き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	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
物件1、3、4の土地の上に物件6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1～5）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「菊川」駅の南方・直線距離約 15 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	御前崎中心部の北方、主要地方道掛川浜岡線より南へ 400m 程入った住宅地域にて戸建住宅等が建ち並んでいる。	
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	非線引の都市計画区域 第 1 種中高層住居専用地域 60% 150% なし 屋外広告物規制 第 1 種普通規制地域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	物件 1 ～ 5 合計で 297.53 m ² 不整形 平坦 路面と等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側にて幅員約 7.5m (用悪水路部分を含む) 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・・・物件 1 ～ 5 は物件 6 の建物敷地等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 あり (特記事項のとおり) ガス配管 なし (特記事項のとおり) 下 水 道 あり (特記事項のとおり) (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、役場での確認事項に疑義がある場合で、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	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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：平成18年9月21日新築（登記記載） 経 過 年 数：約19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：サイディング、タイル等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：オール電化
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	劣る（内壁クロスの多数箇所に損傷が見られる。）
建 物 の 利 用 状 況	所有者が家族と住居として占有使用している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特 記 事 項	猫を室内にて多頭飼育している。猫のものと思われる糞尿による悪臭がある。

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、対象不動産が戸建住宅とその敷地等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1～5（土地）

物件1～5の更地価格を算出し、物件1、3、4については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	26,200	0.80	224.06	0.90	4,230,000
2	26,200	0.80	4.28	—	90,000
3	26,200	0.80	47.36	0.90	890,000
4	26,200	0.80	21.82	0.90	410,000
5	26,200	0.80	0.01	—	200

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 御前崎-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,500 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/97 \div 26,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：地価公示地は街路がやや劣る。

イ 個別格差：形状（－）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1、3、4は建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件 6（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、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、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＝カ
6	158,000	140.56	0.09	2,000,000

ウ 現価率：・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 3 年、観察減価 35%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率＝3 年 ÷ (19 年＋3 年) × (1－0.35) ≒ 0.09

・未登記附属建物：残存価値を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1～5 については土地利用権等価格を控除し、物件 7 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	4,230,000	0.30	法定地上権	1,270,000
2	90,000	0.30	法定地上権	30,000
3	890,000	0.30	法定地上権	270,000
4	410,000	0.30	法定地上権	120,000
5	200	0.30	法定地上権	100

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オ) 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	4,230,000	－ 1,270,000			0.65	1,920,000
2	90,000	－ 30,000			0.65	40,000
3	890,000	－ 270,000			0.65	400,000
4	410,000	－ 120,000			0.65	190,000
5	200	－ 100			0.65	100
6	2,000,000	＋ 1,690,100	－		0.65	2,400,000
						4,950,100

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 地価公示価格 御前崎－2

所 在：御前崎池新田字山ノ神坪2823番1

価 格：25,500円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：238㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、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：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

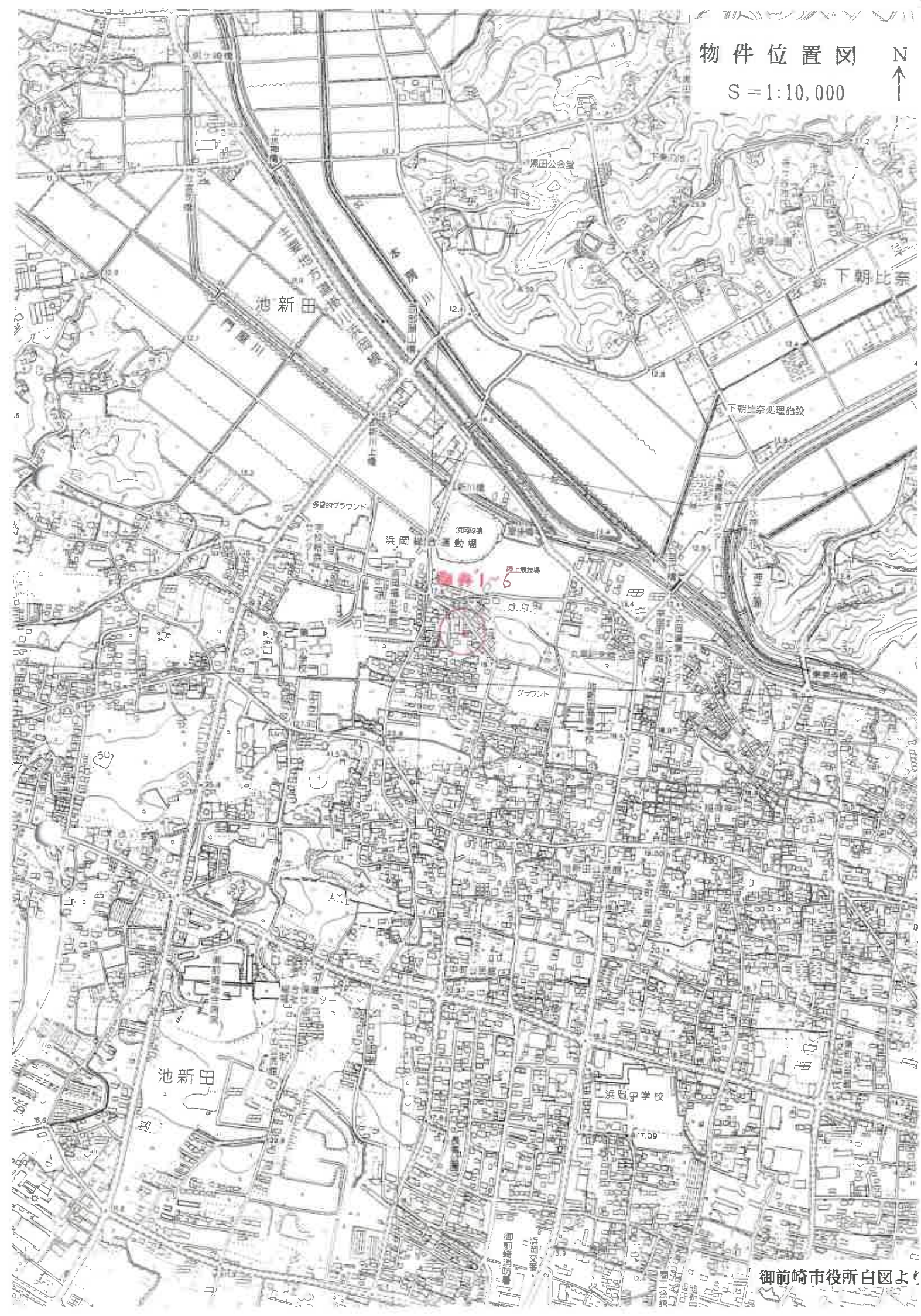
3 建物配置図

4 間取図

以 上

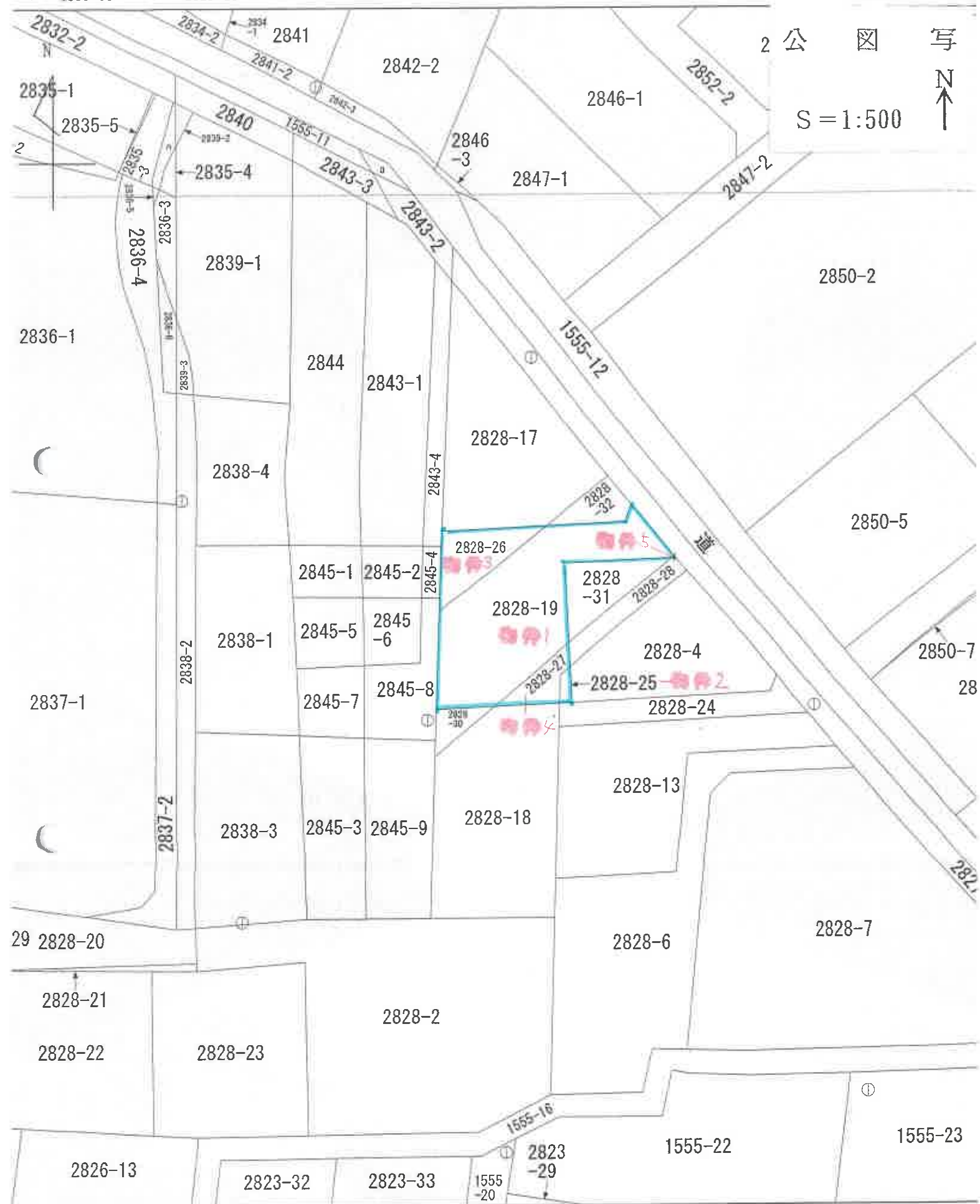
物件位置図

S=1:10,000



2 公 図 写

S = 1:500

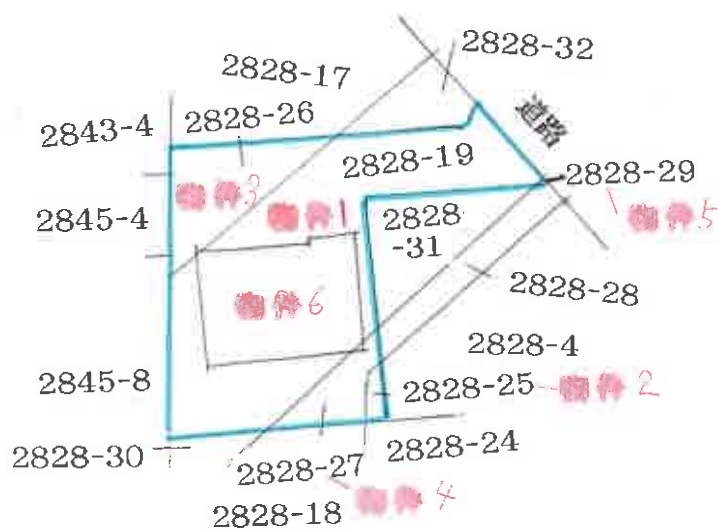


地番区域見出

建物配置図

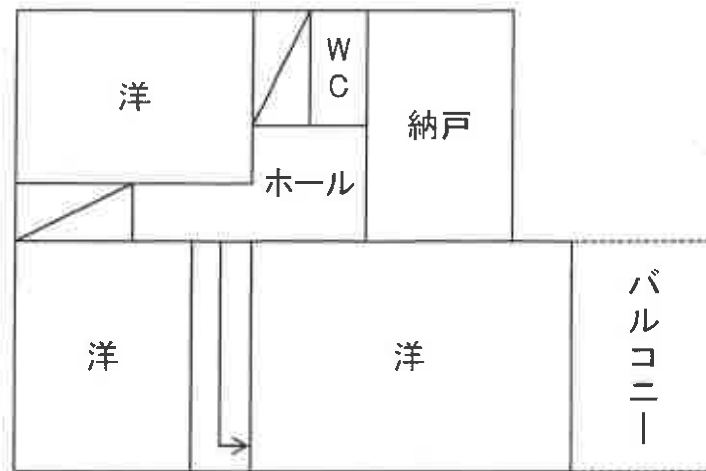


S=1:500



間取図

2階



1階

