

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 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 11 月 4 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）
12～14	24,470,000 19,576,000	一括	4,894,000	345,960	74,134
12	4,080,000				
13	7,560,000				
14	12,830,000				
		</			



物 件 目 録

1 2	所 在	掛川市亀の甲二丁目
	地 番	2 5 番
	地 目	宅地
	地 積	1 4 4. 8 0 平方メートル
1 3	所 在	掛川市亀の甲二丁目
	地 番	2 6 番
	地 目	宅地
	地 積	2 6 8. 8 3 平方メートル
1 4	所 在	掛川市亀の甲二丁目 2 6 番地
	家屋 番号	2 6 番
	種 類	事務所
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 9 6. 8 8 平方メートル 2 階 9 0. 2 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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12～14】

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12, 14】

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 2 | 所 在 | 掛川市亀の甲二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4 . 8 0 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 掛川市亀の甲二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 8 3 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 掛川市亀の甲二丁目 2 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 6 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 8 8 平方メートル
2 階 9 0 . 2 6 平方メートル |



現況調査報告の補充書（訂正）

静岡地方裁判所浜松支部執行裁判所 様

令和7年7月30日

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 小野 雅 章

令和6年12月4日提出済みの現況調査報告書につき、下記のとおり、補充報告（訂正）する。

【補充（訂正）事項】

現況調査報告書（物件12、13、14関係）2枚目（土地・建物用）の土地の現況地目につき、以下のとおり訂正する。

現況地目 ■宅地（物件12、13） ■公衆用道路
を

現況地目 ■宅地（物件12、13）
とする。

以 上



令和6年(ケ)第51号
令和6年 8月22日受理
令和6年 12月 4日提出

現況調査報告書

(物件12、13、14関係)

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

12	所 在	掛川市亀の甲二丁目
	地 番	25 番
	地 目	宅地
	地 積	144.80 平方メートル
13	所 在	掛川市亀の甲二丁目
	地 番	26 番
	地 目	宅地
	地 積	268.83 平方メートル
14	所 在	掛川市亀の甲二丁目 26 番地
	家屋 番号	26 番
	種 類	事務所
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	床 面 積	1 階 96.88 平方メートル 2 階 90.26 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県掛川市亀の甲二丁目3番3号	
土地	物件12、13	
現況地目	☒ 宅地(物件12、13) ☒ 公衆用道路(物件) ☐ 宅地(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 1 上記の者が物件13の土地上に下記建物を所有し、同建物の敷地以外の部分を店舗用駐車場として、占有している。 2 上記の者が物件12の土地を店舗用駐車場として、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14	
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 上記の者が本建物を店舗(空き家)として、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 本件土地建物の占有状況等につき、本調査に際し、所有者会社代表者Aとの面談は出来なかったが、物件所在地における臨場時の状況（物件13の土地には本件所有者会社名の建植看板の存在、本件建物内には、オフィス家具、所有者会社名の看板等が残置された状態の空き家の建物で、本件所有者会社は廃業状態等）及び一件記録から現況調査報告書2枚目記載のとおりと思料する。
- 2 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。
- 3 物件13の土地は、南側の舗装市道（市道駅南4－8号線・地番57の土地は掛川市所有の公衆用道路）に、東側の舗装市道（駅南本通り線）にそれぞれ接面している。
- 4 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。
- 5 物件12の土地上に電柱が存在する。
- 6 本件建物は経年相応の劣化した建物である。

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

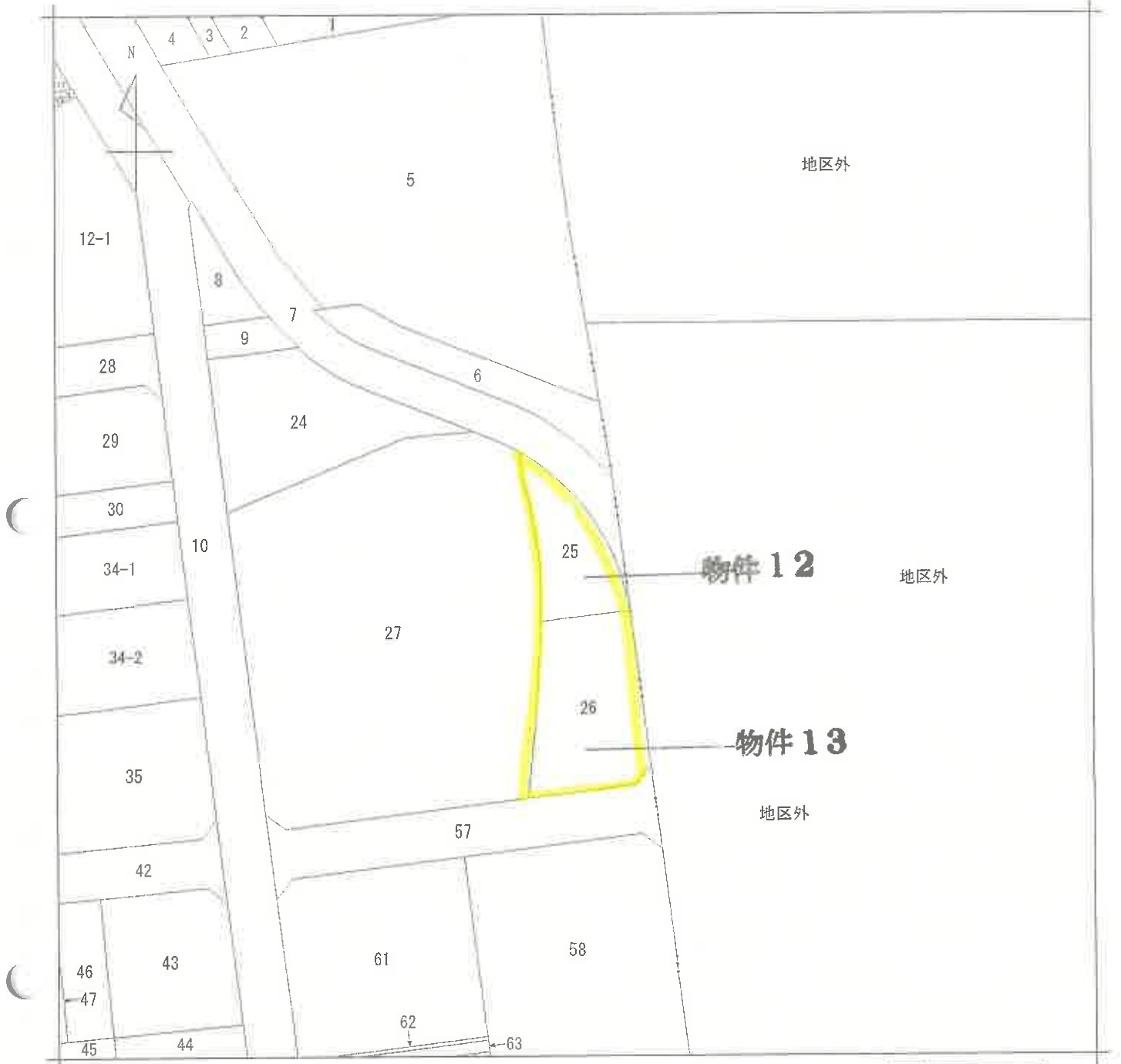
(3 枚目)

(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6年8月23日(金)	当庁	掛川市役所市税課に対し、間取図 交付請求(郵券168円)
令和6年9月2日(月)	当庁	所有者会社代表者Aに対し、現況 調査期日通知書を送付(郵券84 円)
令和6年9月10日(火) 1 11:15-11:20 2 11:45-12:00	1 掛川市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 物件確認、写真撮影
令和6年9月18日(水) 1 9:45-9:50 2 10:00-10:45	1 静岡地方法務局 (掛川支局) 2 物件所在地	1 隣接地の登記事項証明書交付 申請 2 立入調査、写真撮影、評価人同 行
令和6年9月19日(木)	当庁	所有者会社代表者Aに対し、現況 調査実施通知書を送付(郵券94 円)
令和6年10月28日(月) 11:20-11:25	静岡地方法務局 (掛川支局)	公図写し交付申請
令和6年11月7日(木) 10:30-10:40	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書交付申 請
(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6年9月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、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

(4 枚目)



(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
亀の甲
2丁目

請求部	所在	掛川市亀の甲二丁目				地番	25番			
出力縮	1/500	精度区分		座標系又は記号		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	昭和63年8月24日				備付年月日(原図)			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。

(静岡地方方法務局掛川支局管轄)

令和6年7月11日

静岡地方方法務局

請求番号：4-1

(1/1)

登記官

(5 枚目)



登記年月日：平成20年12月3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。
(静岡県地方務局掛川支局電通)
令和6年7月11日 静岡地方務局

(6 枚目)

登記官

請求番号：4-2

建物図面

26

各階平面図 0199524

家屋番号

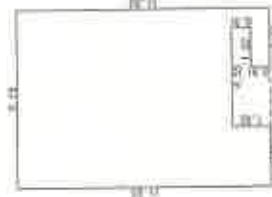
建物の所在 掛川市亀の甲二丁目26番地

1階

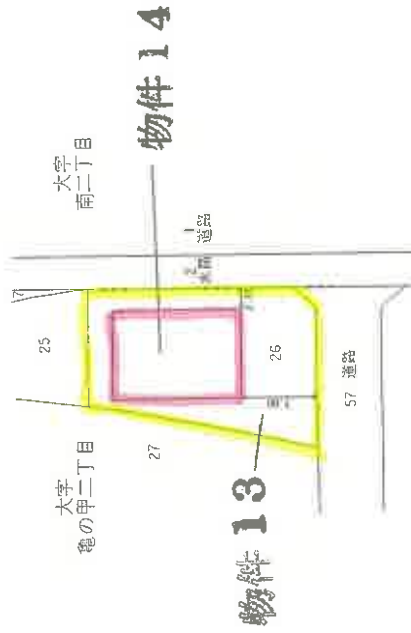
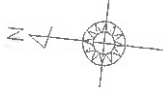


求積表	
8.19 × 11.83	= 96.8877
合 計	
床面積	96.88 m ²

2階



求積表	
8.19 × 10.01	= 81.9819
2.73 × 1.82	= 4.9686
0.91 × 1.82	= 1.6562
1.82 × 0.91	= 1.6562
合 計	
床面積	90.2629 m ²



(単位m)

縮尺 1/500

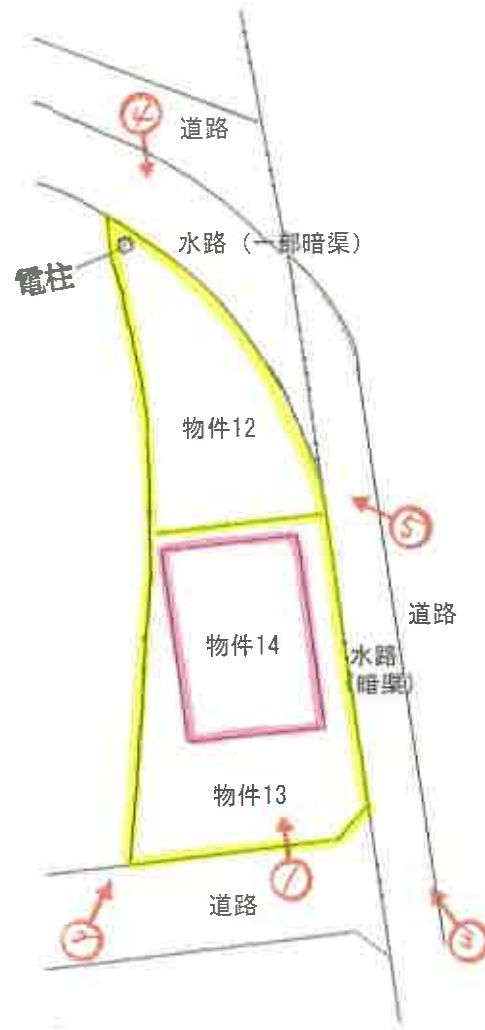
申請人

縮尺 1/250

作成者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

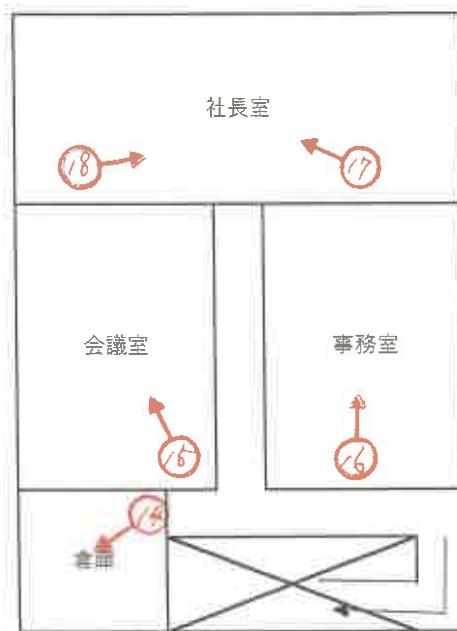
土地建物位置関係図（概略）



写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図

物件 14



2階



1階

 写真撮影の位置及び方向を示す。

(8 枚目)

写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



令和6年（ケ）第51号
令和6年9月18日 現地調査
令和6年11月22日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

評 価 書

(12) (13) (14)

評価人 不動産鑑定士

富田 稲子

物 件 目 録

- | | | |
|-----|-------|--|
| 1 2 | 所 在 | 掛川市亀の甲二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4 . 8 0 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 掛川市亀の甲二丁目 |
| | 地 番 | 2 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 8 3 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 掛川市亀の甲二丁目 2 6 番地 |
| | 家屋番号 | 2 6 番 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 6 . 8 8 平方メートル
2 階 9 0 . 2 6 平方メートル |

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 24,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件12 (土地)	金 4,080,000 円
物件13 (土地)	金 7,560,000 円
物件14 (建物)	金 12,830,000 円

- ① 一括価額は、物件12～14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12、13の土地の内訳価格は物件14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14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 2	物件目録記載のとおり	
1 3	物件目録記載のとおり	
1 4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件13の土地上に、物件14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 対象土地の概況及び利用状況等（物件12、13）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「掛川」駅南方約400m（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	東名高速道路北側、掛川駅南側徒歩圏にある住宅、店舗、事業所等の混在する地域。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 居住誘導区域、都市機能誘導区域。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	413.63㎡ 不整形 間口約19m、奥行約11～15m 概ね平坦地 路面と等高 －
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約22m両側歩道付舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約6m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14の建物敷地 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 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	*対象地の北東から東側にかけて国が所有する水路に接面するが途中から暗渠となっている。歩道下の暗渠部分は市が管理し、市道の一部となっている。水路との官民境界及び物件12、13の筆境は判然としない。北側駐車場への出入りについては水路敷（市道部分ではない部分）を利用している可能性もあるが、詳細は不明である。 *西側隣地は約2m程度高く、境界付近に石垣積みの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のこと。	

2 建物の概況及び利用状況（物件14）

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20年11月17日新築 経 過 年 数：約16年 経済的残存耐用年数：約9年		
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	合金メッキ鋼板葺	
	外 壁	合金メッキ鋼板等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	パネル等	
	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…事務所 間取り…後添間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	＊空き家。 ＊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	＊クロスの一部に剥がれ等が見られる。		

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、対象物件は自用の事務所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12、13（土地）

物件12、13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
12	95,900	0.88	144.80	0.95	11,610,000
13	95,900	0.88	268.83	0.95	21,550,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 掛川5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価

$95,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 95,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：ない

◇地 域 格 差：ない

イ 個 別 格 差：角地。形状が劣る。

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14（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
14	160,000	187.14	0.29	8,680,000

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9年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 = $9\text{年} \div (16\text{年} + 9\text{年}) \times (1 - 0.20) \div 0.29$

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
12	11,610,000	0.40	法定地上権	4,640,000
13	21,550,000	0.40	法定地上権	8,620,000
				13,260,000

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40%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
12	11,610,000	－	4,640,000	—	0.90	0.65	4,080,000
13	21,550,000	－	8,620,000	—	0.90	0.65	7,560,000
14	8,680,000	＋	13,260,000	—	0.90	0.65	12,830,000
一括価額 (合計)							24,470,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：事務所及びその敷地であること、地境が判然としないこと等の理由により、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 基準地価格 掛川5-3

所 在：掛川市南2丁目11番1

価 格：95,700円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：395㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側22m市道

用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域 商業地域 準防火地域
(建ぺい率80%、容積率400%)

地 域 の 概 要：中層の事務所、ホテルが見られる駅南の商業地域

第7 附属資料

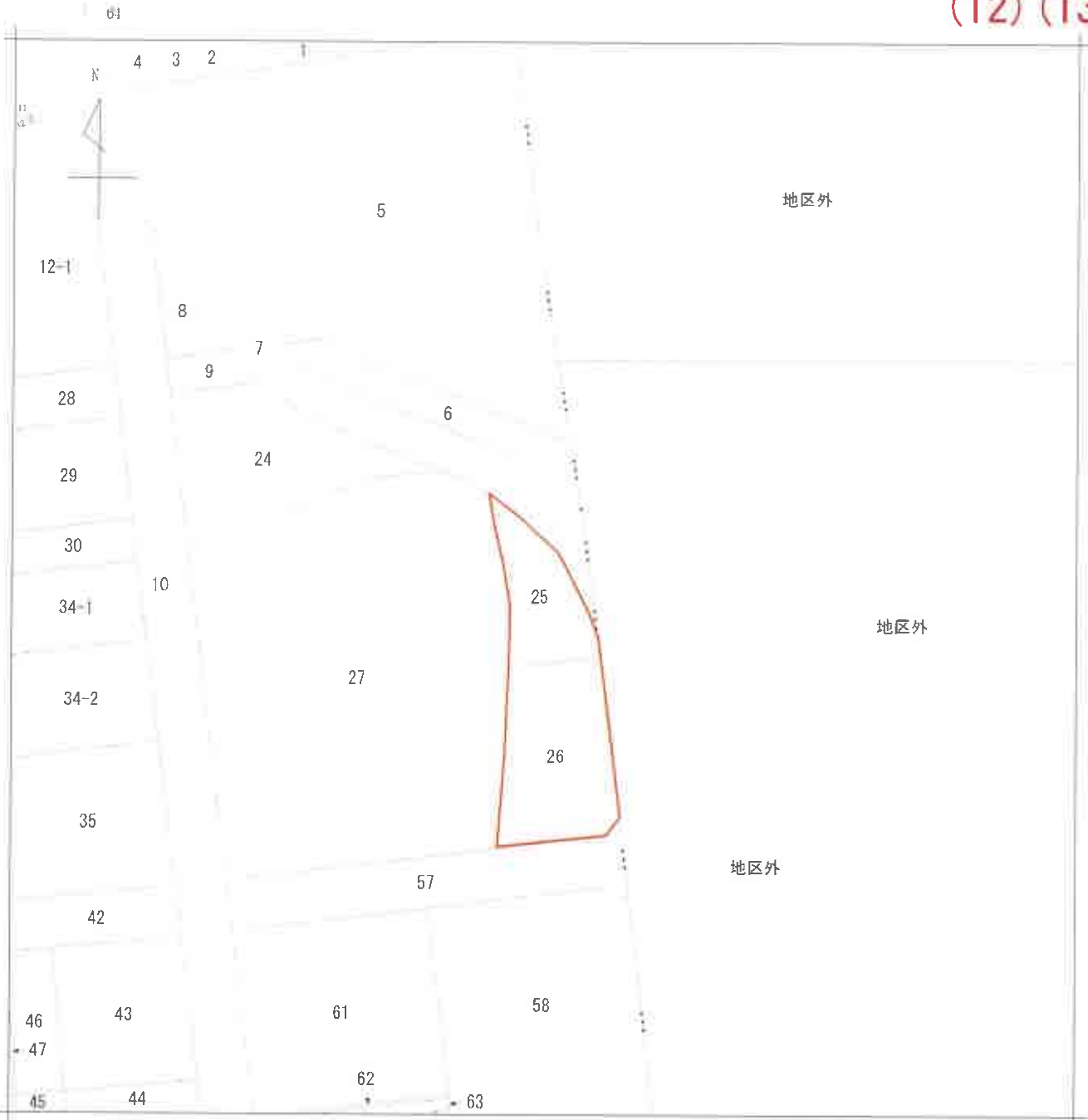
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図・間取図

以 上

4

王子稻荷

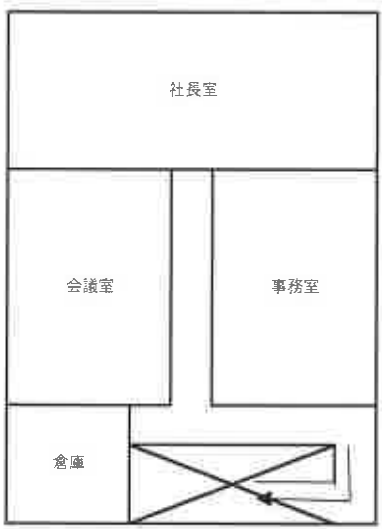
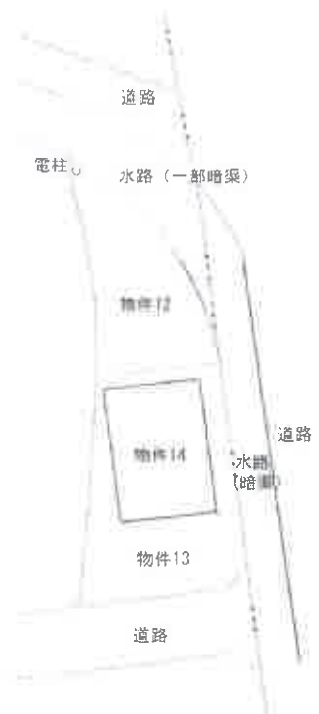




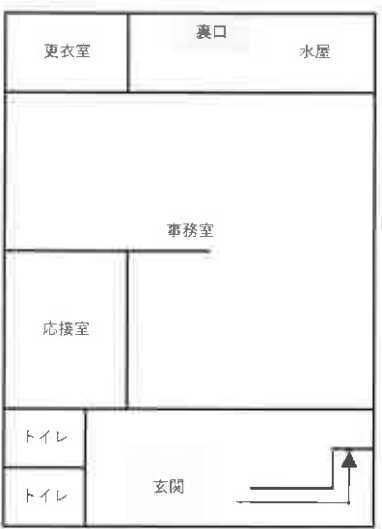
地番区域見出
亀の甲
2丁目

請求部	所在	掛川市亀の甲二丁目				地番	25番		A3→A4に縮小	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は記号	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	昭和63年8月24日			備付年月日 (原図)				補記事項		

建物配置図
間取図



2階



1階