

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。	

[illegible]

物 件 目 録

11	所	在	掛川市青葉台
	地	番	738番48
	地	目	原野
	地	積	2447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 11】

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 11】

本件所有者が占有している。

本件土地の北西側部分の一部につき C が占有している。

同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

11	所 在	掛川市青葉台
	地 番	738番48
	地 目	原野
	地 積	2447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】

- 1 現況調査報告書（物件11関係）2枚目（土地用）の占有者及び占有状況につき、以下のとおり訂正する。

■土地所有者 □その他の者

上記の者が物件11の土地を原野の状態で占有している。

□「占有者及び占有権原」のとおり

を

■土地所有者 ■その他の者（C）

- 1 上記のCが物件11の土地の北西側の一部を家庭菜園として使用し、その余の部分を上記土地所有者が原野の状態で所有し、各占有している。
- 2 上記Cの物件11の土地の利用関係については、別紙「関係人の陳述等」のCの陳述によれば、上記の土地所有者とC間には、金銭の授受等の特別な取り決め等はないことから、使用借権であるものと思料する。

□「占有者及び占有権原」のとおり
とする。

- 2 現況調査報告書（物件11関係）7枚目の土地位置関係図（概略）につき、以下のとおり訂正する。

土地位置関係図（概略）の北側部分に記載した「市道」を「私道」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11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

1 1	所 在	掛川市青葉台
	地 番	7 3 8 番 4 8
	地 目	原野
	地 積	2 4 4 7 平方メートル

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	(住居表示未実施)
土地	物件11
現況地目	☒ 原野(物件11) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 山林(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 上記の者が物件11の土地を原野の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件11の土地の占有状況等につき、本件調査に際し、所有者会社代表者Aとの面談は出来なかった。 2 物件11の土地の形状及び所在場所等については、別紙「土地位置関係図(概略)」記載のとおりである。 3 物件11の土地は、南西側の舗装市道(市道青葉台東側線・建築基準法上の道路(法第42条第1項第1号))に、北側の舗装私道(建築基準法上の道路(法第42条第1項第2号)・地番738-51の土地は株式会社大成ハウス所有の公衆用道路)に各接面している。 4 物件11の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11の土地は、樹木、雑草等が繁茂し、土地全体を見通すことは困難な状態である。 6 物件11の土地上に電柱が存在する。 以上
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
建物 (目的外建物(未登記))	☒ 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(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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	1 物件11の土地は、株式会社大成ハウスが所有する土地です。 2 物件11の土地に存在する樹木等は株式会社大成ハウスの従業員が植えたものです。物件11の土地の北西側部分の一部を、隣地住人が借用して家庭菜園をやっています。 3 物件11の土地の利用関係については、わかりません。 (令和6年9月18日聴取)
■近隣住人	1 株式会社大成ハウス所有の物件11の土地の一部で、近隣住人が家庭菜園をやっています。株式会社大成ハウスから許可をもらって土地を使用していると聞きました。 2 物件11の土地の利用関係については、わかりません。 (令和6年10月21日聴取)
■B (近隣住人・Cの親族)	1 物件11の土地は、株式会社大成ハウスが所有する土地です。 2 実父Cが、株式会社大成ハウスから物件11の土地の一部を借りて家庭菜園をやっています。 3 物件11の土地の利用関係については、実父Cでないと詳しいことはわかりません。 (令和6年10月21日聴取)
■C (近隣住人・物件11の土地の一部占有者)	1 物件11の土地は、株式会社大成ハウスが所有する土地です。 2 約13年前から株式会社大成ハウスが所有する物件11の土地の北西側部分の一部を借りて家庭菜園をやっています。 3 物件11の土地の北西側部分の一部を借用するに当たり、土地賃貸借契約書の存在、金銭の授受等の取り決め等はありません。株式会社大成ハウスと口頭契約をし、無償で借りて使用しています。物件11の土地を借用する条件として、土地の草刈り、土地の管理等をすることが条件です。 4 物件11の土地を造成または売買等が行なわれた場合には、直ちに土地の使用をやめて返却することを、株式会社大成ハウスと約束しました。 (令和6年10月21日聴取)
	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)

□ 令和 年 月 日

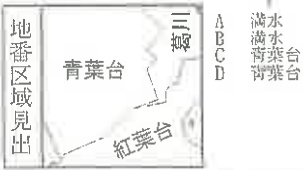
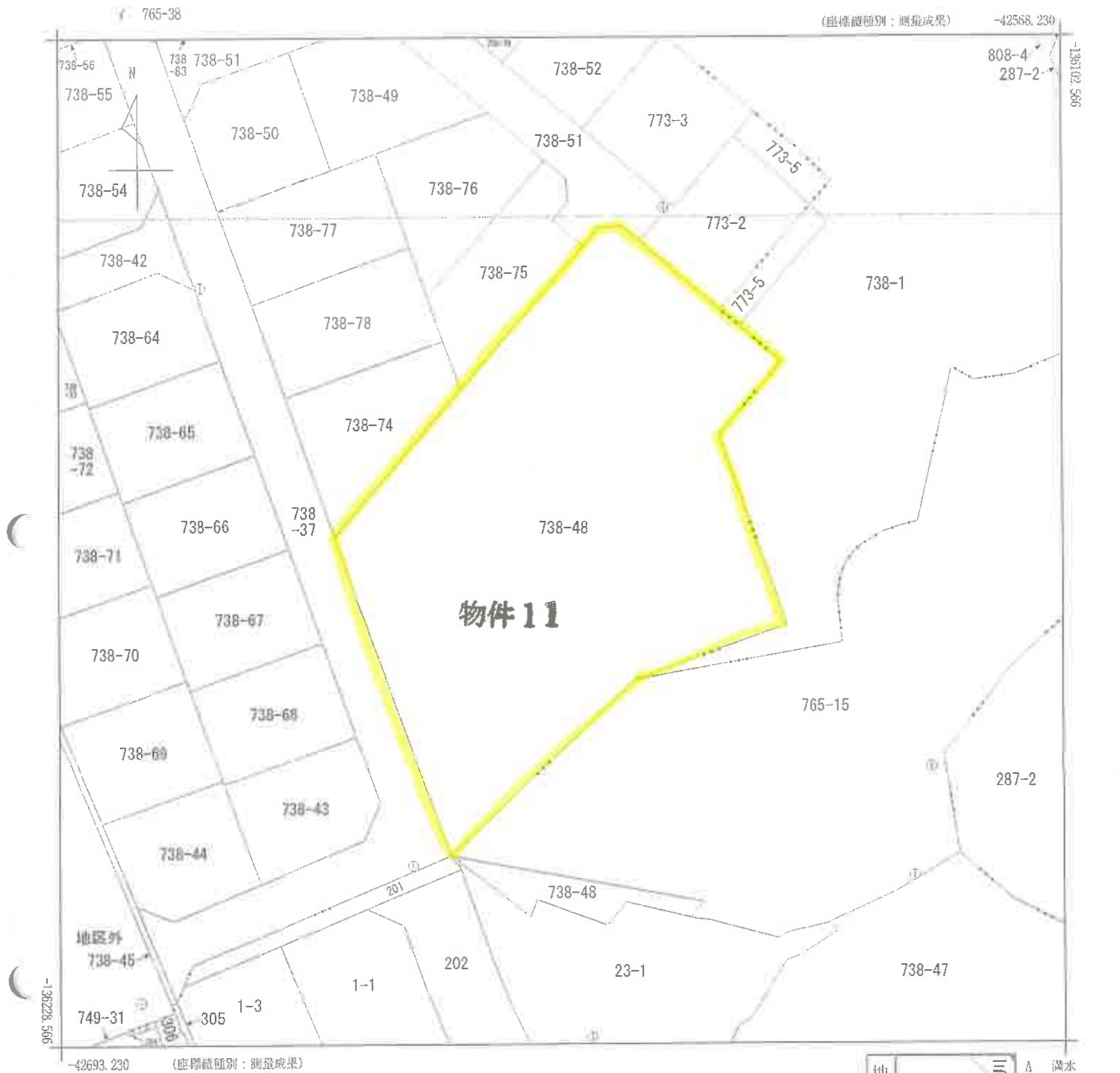
□ 令和 年 月 日

□ 令和 年 月 日

(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)

【A3版をA4版に縮小】



請求部	求分	所在	掛川市青葉台				地番	738番48			
出力尺	1/500	精度区	甲三	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19年3月				備付年月日(原図)	平成25年2月14日			補事項		

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。

(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：3-3
(1/1)

登記官
(5 枚目)



登記年月日：平成18年6月28日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

公用

0000293

地積測量図

地番 738-48

土地の所在 静岡県掛川市意州字大福寺

(10/13)



地番 738-48 世界測地系

測点	X	Y
PK5032	-136204.961	-42644.535
PK5103	-136164.856	-42658.863
PK5007	-136126.685	-42627.956
PK5006	-136126.388	-42626.004
PK5124	-136126.172	-42623.183
PK5125	-136136.735	-42610.803
PK5288	-136143.238	-42603.244
PK5287	-136152.410	-42611.078
PK5302	-136176.152	-42602.988
PK5121	-136182.947	-42621.821
総和	4894.315707	
面積	2447.1576535	地積 2447.15 m ²



(タテ書き)

作製者

申請人

縮尺 1/500

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10月28日 静岡県地方事務局掛川支局 登記官

(6 枚目)

請求番号：2-2

(1/2)

【A3版をA4版に縮小】

土地位置関係図（概略）



 写真撮影の位置及び方向を示す。

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



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27日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書
(11)

評価人 不動産鑑定士

畠田稲子 印

物 件 目 録

1 1	所 在	掛川市青葉台
	地 番	7 3 8 番 4 8
	地 目	原野
	地 積	2 4 4 7 平方メートル

第1 評価額

価 格
金 5,660,000 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 1	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		

※ 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11）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「掛川」駅の東方・直線距離約 1.9 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	JR 東海道新幹線高架敷南側に位置する一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし 居住誘導区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2447 m ² 不整形 － 傾斜地 路面と概ね等高に接面する二方路地
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） 北側幅員約 6 m の舗装私道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・雑木竹、雑草の生えた未利用地 目的外建物の有無・・・無	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガ ス 配 管 有 下 水 道 無 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	*土地の利用にあたっては「掛川市の土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づく手続きが必要となる。 *概ね南西向きの傾斜地。第三者が一部で家庭菜園を作っている。地上には花木等も植栽されている。開発許可を受け造成された住宅団地地域の一面にあるが、対象地は「未利用地」として計画されていた。対象地の北東側背後にある傾斜地は土砂災害（特別）警戒区域（急傾斜地の崩壊）に指定されている。対象地については一部含まれている可能性もあるが、境界が判然とせず不明である。 *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

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11（土地）

物件11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 建物有の場合 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
11	39,100	0.13	2447	—	12,440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 掛川ー6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$43,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/110 \div 39,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：基準地は環境条件等が優る。

イ 個別格差：地勢、形状が劣り、規模が大きく、公法上の規制もある。

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	土地利用権等割合 の控除 (円) 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 1	12,440,000	—	—	0.70	0.65	5,660,000

イ 土地利用権等割合の控除：なし

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：規模の大きな原野（傾斜地）で公法上の規制もあり需要者が限定される等の理由により、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（掛川ー6）

所 在：掛川市青葉台561番34「青葉台14ー13」

価 格：43,400円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：210㎡

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：西側6m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域、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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の分譲住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

以 上

位置図

4
1/10000





請 求 部 分	所 在 地	掛川市青葉台			地 番	738番48		A3→A4に縮小	
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区	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
作 成 年 月 日	平成19年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成25年2月14日		補 事 記 項	