

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。	

2 ページ



物 件 目 録

1 所 在 掛川市杉谷二丁目
 地 番 1 1 0 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 1 . 0 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 掛川市杉谷二丁目
 地 番 1 1 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 9 2 . 0 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 掛川市杉谷二丁目
 地 番 1 1 1 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 2 . 4 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 掛川市杉谷二丁目
 地 番 1 1 2 番 4



物 件 目 録

地 目 宅地
 地 積 3 5 . 0 0 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

5 所 在 掛川市杉谷二丁目

地 番 1 1 2 番 5

地 目 宅地

地 積 6 9 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 掛川市杉谷二丁目

地 番 1 1 2 番 6

地 目 宅地

地 積 1 3 . 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 掛川市杉谷二丁目

地 番 1 1 2 番 7

地 目 宅地

地 積 3 . 4 5 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 掛川市杉谷二丁目

地 番 1 1 3 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 . 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

9 所 在 掛川市杉谷二丁目

地 番 1 1 3 番 4

地 目 宅地

地 積 1 6 . 8 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



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1～9】

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1～9】

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 掛川市杉谷二丁目
 地 番 110 番 5
 地 目 宅地
 地 積 11.07 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 掛川市杉谷二丁目
 地 番 111 番 5
 地 目 宅地
 地 積 292.07 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 掛川市杉谷二丁目
 地 番 111 番 6
 地 目 宅地
 地 積 22.44 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 掛川市杉谷二丁目
 地 番 112 番 4



物 件 目 録

地 目 宅地
 地 積 35.00 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

5 所 在 掛川市杉谷二丁目

地 番 112 番 5

地 目 宅地

地 積 69.00 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 掛川市杉谷二丁目

地 番 112 番 6

地 目 宅地

地 積 13.54 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 掛川市杉谷二丁目

地 番 112 番 7

地 目 宅地

地 積 3.45 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 掛川市杉谷二丁目

地 番 1 1 3 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 . 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

9 所 在 掛川市杉谷二丁目

地 番 1 1 3 番 4

地 目 宅地

地 積 1 6 . 8 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



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1～9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 | 所 | 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 1 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 2 . 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 . 4 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 9 . 0 0 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 6 | 所 | 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 5 4 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 1 2 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3. 4 5 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3. 7 1 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 | 番 | 1 1 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6. 8 5 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1乃至9		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件1乃至9) ☐ 山林(物件) ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (☒ 物件1乃至3、5乃至7 ☒ 物件4、8、9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1乃至9の各土地を雑種地の状態で、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1乃至9の各土地(以下、「本件各土地」という。)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 本件各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5の土地は、南西側の舗装市道(杉谷二丁目2号線・地番130-3の土地は、掛川市所有の公衆用道路)に、物件9の土地は、南西側の舗装道路(地番115-6の土地は、掛川市所有の公衆用道路)に各接面している。 4 本件各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8の土地には、隣家(地番113-1)のブロック塀が崩れ落ちている。 6 本件各土地は雑草等が繁茂しており、土地の一部には残土が盛られている状態であると思料する。本件各土地と隣接する各土地との境界は判然としない。 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)	☒ 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

(3 枚目)

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
令和6年9月10日(火) 1 11:00-11:05 2 12:05-12:20	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 9:30-9:35 2 12:20-13:00	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) 2 9:00-9:05	1 当庁 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 所有者会社代表者Aに対し、現況調査実施通知書を送付 2 地積測量図写し交付申請
(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 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

-1295.611



登記年月日：平成28年2月8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管轄)
令和6年9月19日 静岡県地方務局掛川支局

登記官

地積測量図

地番 110-1, 110-5

土地の所在 掛川市杉谷二丁目

座標求積表

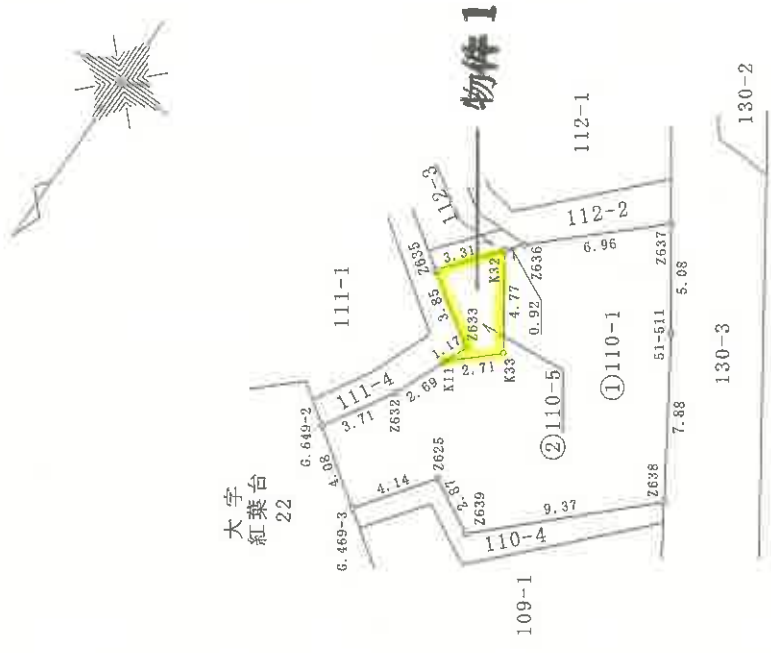
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
110-1	Z639	-136642.597	-42576.208	217479.270464	9.37
	Z638	-136649.060	-42582.993	558092.706258	7.88
	51-511	-136655.703	-42578.750	460318.866250	5.08
	Z637	-136659.871	-42575.843	-23246.410278	6.96
	Z636	-136665.157	-42570.715	-231456.977455	0.92
	K32	-136664.434	-42570.132	-199611.348948	4.77
	K33	-136660.468	-42572.799	-247049.952597	2.71
	K11	-136648.631	-42570.804	-183735.590064	2.69
	Z632	-136646.152	-42569.758	-241838.795198	3.71
	G.649-2	-136642.950	-42567.873	-236251.695150	4.08
110-5	G.469-3	-136640.602	-42571.219	42656.361438	4.14
	Z625	-136643.952	-42573.667	84934.465665	2.87
	倍面積			290.900385	
	地積			145.4501925	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
110-5	Z635	-136651.855	-42568.054	-201006.350988	3.85
	Z633	-136649.712	-42571.261	-137249.745464	1.17
	K11	-136648.631	-42570.804	32183.527824	2.71
	K33	-136650.468	-42572.799	247049.952597	4.77
	K32	-136654.434	-42570.132	69044.773084	3.31
	倍面積			22.157053	
	地積			11.0785265	m ²

公共4級基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
N8K0U-30	-136670.513		-42565.862	
N8K0U-40	-136638.040		-42600.589	
N8N8-135-1	-136668.526		-42619.073	

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	Ⅷ系
測量年月日	平成28年1月28日



境界略号 S...石垣, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...河ミ, RM...金属杭 (単位: m)

製作者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成28年2月8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。
(静岡県地方事務局掛川支局管轄)
令和6年9月19日 静岡県地方事務局浜松支局

登記号

地積測量図

地番 111-1, 111-5
土地の所在 掛川市杉谷二丁目

座標求値表

地番	① 111-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
K12	-136646.340	-42568.318	-87094.778628	3.10	
G.469	-136644.238	-42566.037	-112459.469754	0.93	
G.469-1	-136643.698	-42566.806	87091.685076	2.98	
Z643	-136646.284	-42568.296	112465.438032	0.06	
		倍面積	2.874726		
		面積	1.4373630		
		地積	1.43	m ²	

地番	② 111-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	
K12	-136646.340	-42568.318	215821.372260	3.19	
Z642	-136649.308	-42569.491	529990.162950	16.47	
Z641	-136658.790	-42556.013	259123.563157	4.47	
51-500	-136655.397	-42553.099	-235063.318876	2.18	
51-501	-136653.266	-42553.579	-475110.709535	9.53	
51-502	-136644.232	-42550.514	-688041.811380	8.07	
51-503	-136637.096	-42546.732	-475374.636636	8.23	
51-505	-136633.059	-42553.904	-38724.052640	4.61	
22-34	-136636.186	-42357.298	475748.034342	11.88	
G.469	-136644.238	-42566.037	432215.539698	3.10	
		倍面積	584.143340		
		面積	292.0716700		
		地積	292	m ²	

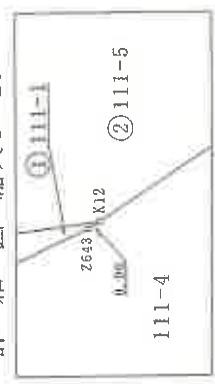
公共4級基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
N8K0U-30	-136670.513	-42565.862		
N8K0U-40	-136638.040	-42600.589		
N8N8-135-1	-136668.526	-42619.073		

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	Ⅳ系
測量年月日	平成28年1月28日



詳細図 縮尺1:25



境界標号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...釘, RM...金釘標 (単位 m)

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成28年2月8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。
(静岡県地方方法務局掛川支局登録)

令和6年9月19日

静岡県地方方法務局浜松支局

登記官

地積測量図

地番	111-4, 111-6
土地の所在	掛川市杉谷二丁目

面積表

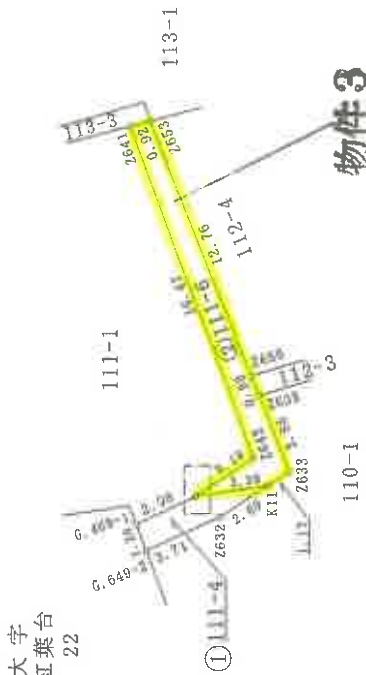
地番	① 111-4					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
G.649-2	-136642.950	-42567.873	104461.560342	3.71		
Z632	-136646.152	-42569.758	241838.795198	2.69		
K11	-136648.631	-42570.804	8003.311152	3.38		
K12	-136646.340	-42568.318	-99907.842346	0.06		
Z643	-136646.284	-42568.296	-112465.438032	2.98		
G.469-1	-136643.698	-42566.806	-141917.731204	1.30		
		倍面積	12.665110			
		地積	6.3275550			
		地積	6.32	m ²		

地番	② 111-6					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
K11	-136648.631	-42570.804	143548.751088	1.17		
Z633	-136649.712	-42571.261	137249.745464	3.85		
Z635	-136651.855	-42568.054	114593.201368	0.98		
Z656	-136652.404	-42567.232	325213.652480	12.76		
Z653	-136659.495	-42556.618	271766.562548	0.92		
Z641	-136658.790	-42556.013	-433518.104431	16.47		
Z642	-136649.308	-42569.491	-529990.162950	3.19		
K12	-136646.340	-42568.318	-28818.751286	3.38		
		倍面積	44.894281			
		地積	22.4471405			
		地積	22	m ²		

公共4級基準点座標一覧表

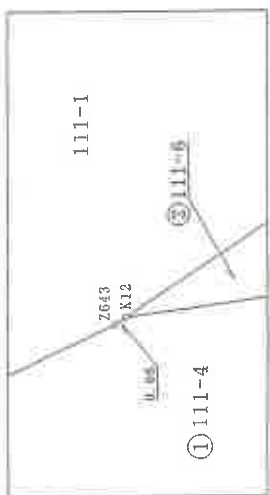
測点名	X	座標	Y	座標
N8K01-30	-136670.513	-42565.862		
N8K01-40	-136638.040	-42600.589		
N8N8-135-1	-136668.526	-42619.073		

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	Ⅷ系
測量年月日	平成28年1月28日



物件3

詳細図 縮尺1:25



案出図番号 S...石坑, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...鋼ミ, R.M...金属棒 (単位 m)

申請人		縮尺	1/250
作製者			

地 積 測 量 図

地 番 112-1, 112-5

土地の所在 掛川市杉谷二丁目

座 標 求 積 表

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
112-1	Z647	-136656.127	-42569.398	229278.777628	7.57
	Z646	-136661.591	-42574.644	433537.599852	5.75
	51-512	-136666.310	-42571.353	-7747.986246	7.67
	K29	-136661.409	-42566.443	-430123.801515	6.27
112-5	K30	-136656.205	-42568.941	-224849.146362	0.46
			倍 面 積	96.443357	
			地 積	47.7216785	m ²

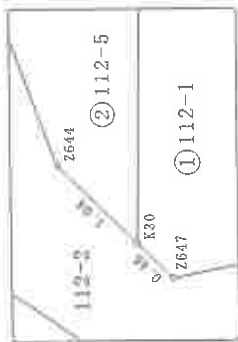
地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距 離
112-5	51-512	-136666.310	-42571.353	290592.055578	2.37
	51-513	-136668.235	-42569.356	195906.937512	3.64
	51-497	-136670.912	-42567.478	-74237.681632	5.83
	51-498	-136666.491	-42563.671	-339317.585212	5.41
	51-499	-136662.940	-42559.577	-169635.033499	0.57
	Z645	-136662.504	-42559.203	-279145.812477	10.64
	Z644	-136666.381	-42567.916	-268135.302884	1.04
	K30	-136656.205	-42568.941	214036.835348	6.27
	K29	-136661.409	-42565.443	430123.301515	7.67
			倍 面 積	138.014249	
			地 積	69.0071245	m ²

公共4級基準点座標一覧表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
N8K01-30	-136670.513		-42566.862	
N8K01-40	-136638.040		-42600.589	
N8N8-135-1	-136668.526		-42619.073	

測 地 系	世界測地系 (測地成果2011)
座 標 系	Ⅷ 系
測 量 年 月 日	平成28年1月28日

詳 細 図 縮 尺 1 : 50



境界線号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...ガラスデタッチ杭, R...金属杭, M...測点, RM...金属杭 (単位 m)

申請人

縮尺 1/250

作 製 者

登記年月日：平成28年2月8日

公用

(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。
(静岡地方支局管轄)
令和6年9月19日 静岡地方支局管轄 松 支 局

登記官

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。
(静岡地方方法務局掛川支局登録)
令和6年9月19日 静岡地方方法務局掛川支局 登記官

地積測量図

地番 112-2, 112-6

土地の所在 掛川市杉谷二丁目

座標求積表

地番	112-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
Z637	-136659.371	-42575.843	27332.973862	2.09	
Z646	-136661.591	-42574.644	-159399.467136	7.57	
Z647	-136656.127	-42569.398	-229278.777628	0.46	
K30	-136656.205	-42568.941	-41377.010652	1.26	
K31	-136655.155	-42569.647	-44612.990056	1.06	
Z636	-136655.157	-42570.715	200763.491940	6.96	
		積面積	28.220330		
		面積	14.1101650		
		地積	14	m	

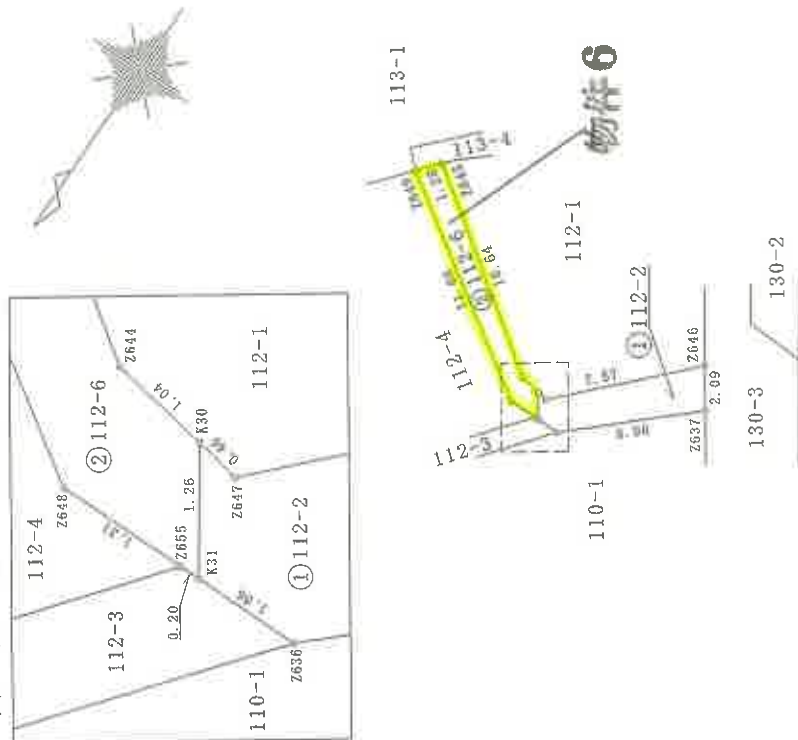
地番	112-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
K30	-136656.205	-42568.941	52189.521666	1.04	
Z644	-136656.381	-42567.916	268135.302884	10.64	
Z645	-136662.504	-42559.203	219052.217841	1.28	
Z649	-136661.528	-42558.364	-312846.53764	11.66	
Z648	-136655.153	-42568.128	-271286.679744	1.31	
Z655	-136655.155	-42569.442	85.138884	0.20	
K31	-136655.155	-42569.647	44698.129350	1.26	
		積面積	27.097117		
		面積	13.5485585		
		地積	13	m	

公共4級基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
NSK01-30	-136670.513		-42565.862	
NSK01-40	-136638.040		-42600.589	
NSN8-135-1	-136668.526		-42619.073	

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	TM系
測量年月日	平成28年1月28日

詳細図 縮尺1:50



縮尺 1/250

作製者

申請人

登記年月日：平成28年2月8日

令和6年9月19日
静岡県地方支務局掛川支店管轄
静岡県地方支務局浜松支局

(1頁 枚目)

登記官

請求番号：16-6

地積測量図

地番 112-3, 112-7

土地の所在 掛川市杉谷二丁目

座標求積表

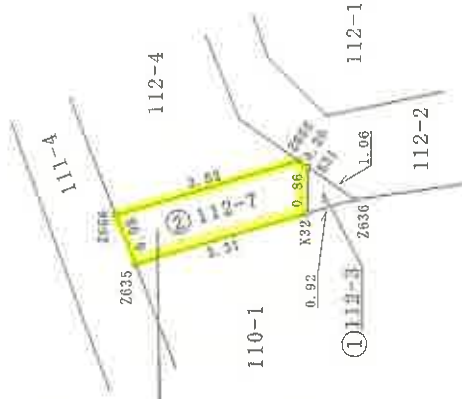
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
112-3	Z636	-136655.157	-42570.715	30693.485515	1.06
	K31	-136655.155	-42569.647	-30777.854781	0.86
	K32	-136654.434	-42570.132	85.140264	0.92
			倍面積	0.770998	
			面積	0.3854990	
			地積	0.38	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
112-7	K32	-136654.434	-42570.132	140481.435600	0.86
	K31	-136655.155	-42569.647	30692.715487	0.20
	Z655	-136655.155	-42569.442	-117108.534942	3.52
	Z656	-136652.404	-42567.232	-140471.865600	0.98
	Z635	-136651.855	-42568.054	86413.149620	3.31
			倍面積	6.900165	
			面積	3.4500825	
			地積	3.45	m ²

公共4級基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
N8X0U-30	-136670.513	-42565.862		
N8X0U-40	-136638.040	-42600.589		
N8X8-135-1	-136668.526	-42619.073		

測地系	世界測地系 (測地成果2011)
座標系	Ⅷ系
測量年月日	平成28年1月28日



物件7

境界標記号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属杭, M…刻ミ, R.M…金属標

(単位 m)

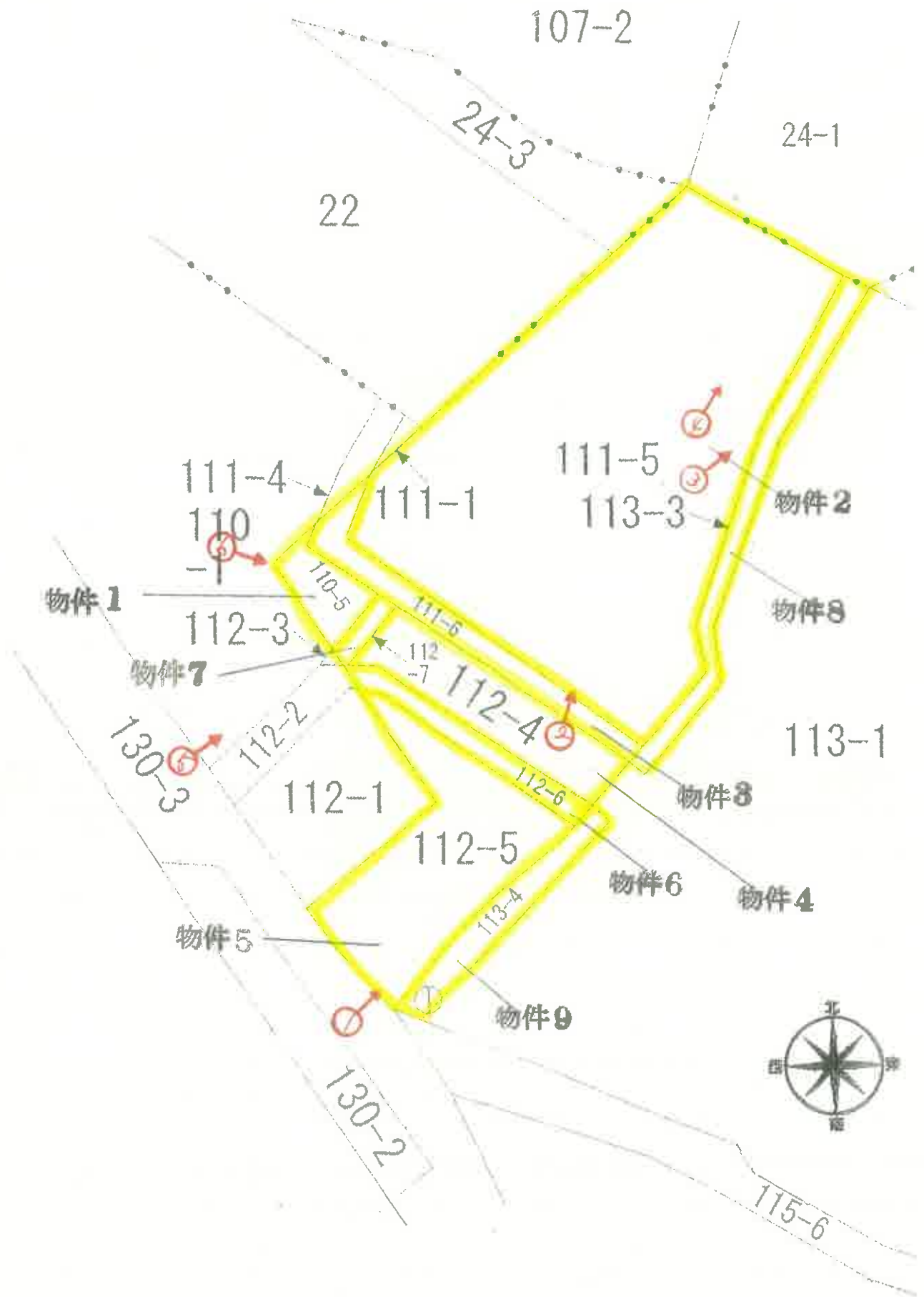
製作者

申請人

縮尺

1/100

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



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

(1) ～ (9)

評価人 不動産鑑定士

富田 稲子 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 0 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 2. 0 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2. 4 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5. 0 0 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 5 | 所 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 . 0 0 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 . 5 4 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 . 4 5 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 掛川市杉谷二丁目 |
| | 地 番 | 1 1 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 . 7 1 平方メートル |

物 件 目 録

9	所 在	掛川市杉谷二丁目
	地 番	1 1 3 番 4
	地 目	宅地
	地 積	1 6 . 8 5 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3, 7 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 4 4 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 8 8 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 7 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 3 0 0, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 2 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 9 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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
1	物件目録記載のとおり	地目 雑種地
2	物件目録記載のとおり	地目 雑種地
3	物件目録記載のとおり	地目 雑種地
4	物件目録記載のとおり	地目 雑種地
5	物件目録記載のとおり	地目 雑種地
6	物件目録記載のとおり	地目 雑種地
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
9	物件目録記載のとおり	地目 雑種地
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1～9）

位 置 ・ 交 通	JR 東海道本線「掛川」駅の東方約1.8km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	
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% — 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	487.13 m ² 不整形 間口約6m、奥行約40m 一部に盛り土がされている 路面と等高に接面する中間画地
接面道路の状況	南西側幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路） （物件9は舗装道路（掛川市所有。建築基準法上の道路ではない）に接面）	
土地の利用状況	現況利用・・・荒地として放置されている。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無 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、通常のコスト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	*北西側の住宅地は対象地よりも高く擁壁が設置されている。南東側の住宅地は対象地より高く境界付近にブロック積みの壁（一部崩壊している）がある。対象地側の境界付近は雨水が流れたような跡があり湿地になっていた。隣地との境界の一部、各筆の境界は判然としない。 *対象地内は雑草が生い茂り、盛土されているように見えるが、残土が山積みされている可能性がある。所有者に確認できず詳細は不明である。 *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1～9（土地）

物件1～9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)
1	41,700	0.52	11.07	—	240,000
2	41,700	0.52	292.07	—	6,330,000
3	41,700	0.52	22.44	—	490,000
4	41,700	0.52	35.00	—	760,000
5	41,700	0.52	69.00	—	1,500,000
6	41,700	0.52	13.54	—	290,000
7	41,700	0.52	3.45	—	70,000
8	41,700	0.52	23.71	—	510,000
9	41,700	0.52	16.85	—	370,000

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

$43,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/103 \approx 41,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件が優る。

イ 個 別 格 差：方位。地勢・形状が劣り、規模が大きい等。

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	240,000	—	—	0.90	0.65	140,000
2	6,330,000	—	—	0.90	0.65	3,700,000
3	490,000	—	—	0.90	0.65	290,000
4	760,000	—	—	0.90	0.65	440,000
5	1,500,000	—	—	0.90	0.65	880,000
6	290,000	—	—	0.90	0.65	170,000
7	70,000	—	—	0.90	0.65	40,000
8	510,000	—	—	0.90	0.65	300,000
9	370,000	—	—	0.90	0.65	220,000
一 括 価 格 (合 計)						6,180,000

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：盛り土の経緯が不明な点等の理由により、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14-13」

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%)

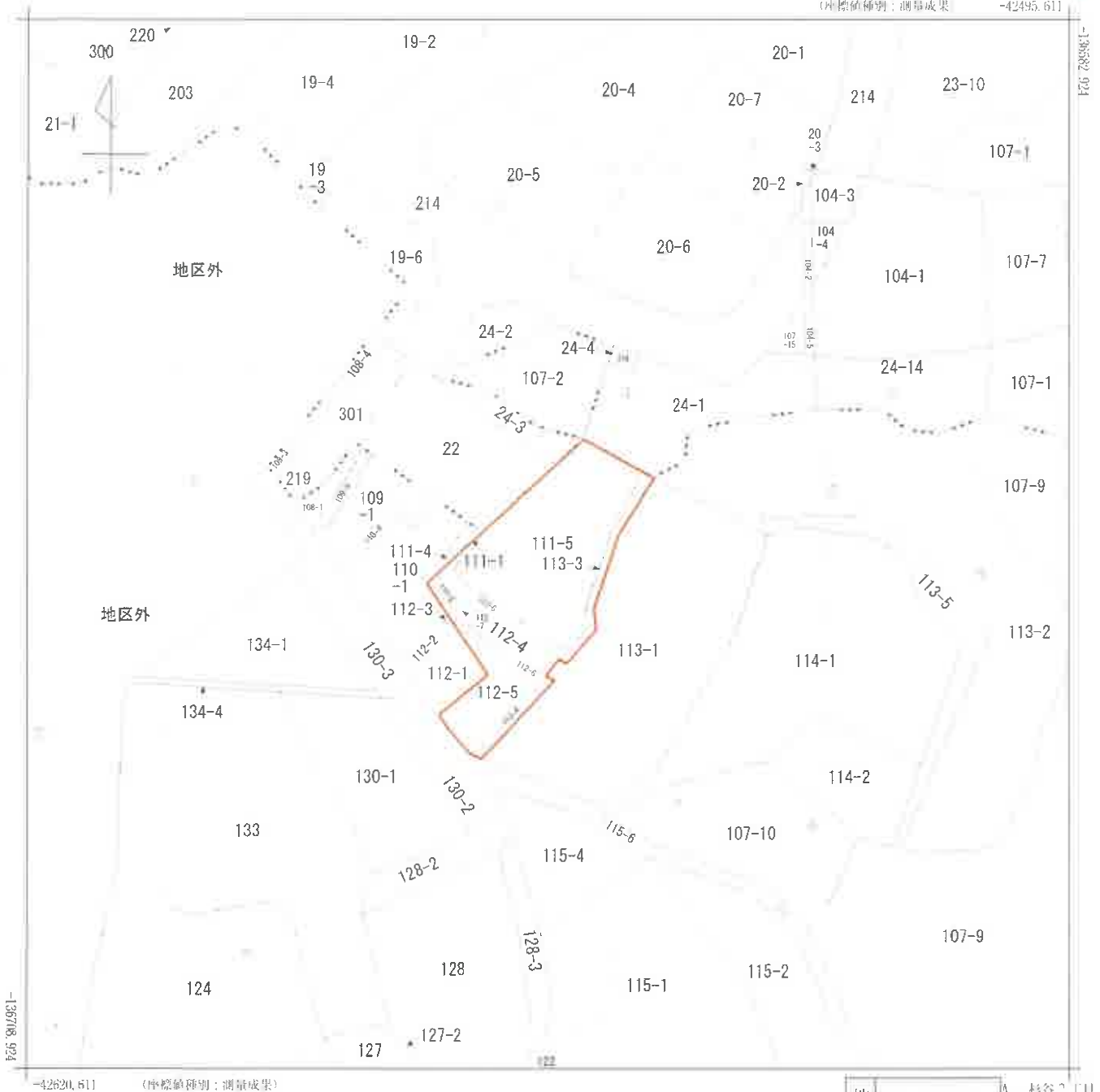
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の分譲住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

以 上



(座標値種別：測量成果)

地番 区域見出	紅葉台	A 杉谷2丁目
	杉谷2丁目	

請求部	所在	掛川市杉谷二丁目					地番	111番5				A3→A4に縮小
出力縮尺	1/500	精度区分	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				補記事項			