

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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

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 8年 5月27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 7月 1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 8年 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11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 8年 4月27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, 開札日の翌日に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。	

物件目録

- 1 所 在 御前崎市佐倉字洗井
地 番 2864番4
地 目 宅地
地 積 110.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 御前崎市佐倉字洗井
地 番 2865番1
地 目 宅地
地 積 947.97平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1
家屋 番号 2865番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 123.94平方メートル
2階 31.46平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1
家屋 番号 2865番1の2

物 件 目 録

種 類 居宅 倉庫

構 造 鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 42.66平方メートル
2階 39.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1

家屋 番号 2865番1の3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 76.00平方メートル
2階 54.64平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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1～5】

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, 3, 4】

本件共有者A Bが占有している。

【物件番号5】

本件所有者B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 御前崎市佐倉字洗井
地 番 2864番4
地 目 宅地
地 積 110.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 御前崎市佐倉字洗井
地 番 2865番1
地 目 宅地
地 積 947.97平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1
家屋 番号 2865番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 123.94平方メートル
2階 31.46平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1
家屋 番号 2865番1の2



物 件 目 録

種 類 居宅 倉庫
構 造 鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 42.66平方メートル
2階 39.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1

家屋 番号 2865番1の3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.00平方メートル
2階 54.64平方メートル
所有者 B



令和7年(ケ)第 13号
令和7年 4月 3日受理
令和7年 4月28日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 増田直樹

物 件 目 録

- 1 所 在 御前崎市佐倉字洗井
地 番 2864番4
地 目 宅地
地 積 110.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 御前崎市佐倉字洗井
地 番 2865番1
地 目 宅地
地 積 947.97平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1
家屋 番号 2865番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 123.94平方メートル
2階 31.46平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1
家屋 番号 2865番1の2
(1枚目)

物 件 目 録

種 類 居宅 倉庫
構 造 鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 42.66平方メートル
2階 39.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1

家屋 番号 2865番1の3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 76.00平方メートル
2階 54.64平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	御前崎市佐倉2865番地の1
土地	物件2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者(A・B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記物件3～5建物を所有(共有)し、共同占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項用」に記載のとおり
建物	物件3～5
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある - [構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有(共有)者(A・B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが物件3建物を、動産類を残置した住居(空き家)として、物件4建物を、動産類を残置した住居・倉庫(空き家)として共同占有し、建物所有者Bが物件5建物を家族(Aを含む)とともに住居として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項用」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件2土地内北側には、井戸が存在する。
- 2 物件2土地と周囲隣地（地番2865-2、2866-1、2866-5、2864-1
地目山林・畑・宅地 所有者名義は、Aの亡夫・Bの亡父）との境界は判然としない。
- 3 物件3建物は、玄関天井等に雨漏りがあるほか、床にたわみがある。
- 4 物件4建物は、雨漏りや床のたわみ、天井・内壁の破損があり、老朽化している。
- 5 物件5建物は、クロスの汚れ等がある。
- 6 物件5建物屋根上には、太陽光パネルが存在する。同パネルは、物件5建物屋根上に取り付けられ、物件5建物内にあるパワーコンディショナー、分電盤及び電気メーター等と配線でつながっている。前記太陽光発電設備の購入費用を立て替え払いした業者（㈱オリエントコーポレーションに）よれば、所有権留保の主張をしない旨の回答がある。前記立替払契約は、物件5建物所有者Bの妻が契約者であるが、Bによれば、「太陽光発電設備を購入したのはBであるが、Bは㈱オリエントコーポレーションと立替払契約をすることができなかつたので、妻がBに代わって立替払契約を締結してもらった、現実の分割金支払者はBである」旨の回答がある。よって、前記太陽光発電設備は、物件5建物所有者Bが所有するものであり、物件5建物に附合あるいは物件5建物の従物であると思料する。

(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
<p>■ B (債務者兼所有(共有)者)</p>	<p>1 物件1～2土地、物件3～4建物は、私と実母Aが所有(共有)しています。従前は、亡父が所有していました。</p> <p>2 物件5建物は、私が所有しています。</p> <p>3 物件1土地は、私と実母が家族とともに公道に至るための通路として利用しています。</p> <p>4 物件3建物は、動産類を残置した住居(空き家)です。電気も停止しています。残置動産は、亡父と実母が所有していたものです。</p> <p>5 物件4建物は、動産類を残置した住居・倉庫(空き家)です。電気も停止しています。残置動産は、亡父と実母が所有していたものです。</p> <p>6 物件5建物は、私が家族とともに住居として使用しています。実母も同居しています。</p> <p>7 物件5建物屋根上には、平成24年に設置した太陽光パネルが存在します。私が購入したものです。株式会社オリエントコーポレーションの立替払契約を利用していますが、私が契約当事者になることができなかったため、私の妻が株式会社オリエントコーポレーションと立替払契約を締結しました。手数料を含めた総額は323万円であり、現在の残債は41万円です。月々の分割金は、実際には私が支払っています。なお、太陽光発電設備を購入するにあたっては、私は、公的補助金を受領しています。</p> <p>8 物件3建物には、雨漏りがあるほか、床のたわみがあります。</p> <p>9 物件5建物1階LDにて火事がありました。物件5建物内の壁紙をすべて貼り替えたほか、1階LD、台所の床も張り替えました。補修工事代は、火災保険で賄えました。なお、この頃、システムキッチンの更新や太陽光発電設備の設置を行ったと思います。</p> <p>10 物件5建物のお風呂は、ガスを使用しています。台所はIHです。</p> <p>11 物件1土地内北東側には、電柱があります。物件2土地内北側には、現在は使用していない井戸があります。なお、物件2土地の北側隣地内には、祠(地神)があります。</p>
<p>■ 株式会社オリエントコーポレーション横浜管理センター担当者</p>	<p>1 当社は、物件5建物の太陽光発電設備に対する所有権留保の主張はしません。</p>

(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
7年 4月 3日 (木) :-:	当庁執行官室	御前崎市役所に対し、本件建物間取図取寄申請・受領
7年 4月 8日 (火) 8:50- 9:00	静岡地方法務局 掛川支局	件外土地(2865-2他5筆)登記簿謄本申請・受領 地積測量図(物件1~2)申請(不存在の旨回答あり)
7年 4月 8日 (火) 10:50-11:00	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
7年 4月 8日 (火) 11:20-11:30	御前崎市役所 都市整備課	接道関係調査
7年 4月24日 (木) 15:00-16:20	物件所在地	所有(共有)者Bと面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
7年 4月25日 (金) 9:30- 9:40	当庁執行官室	株式会社オリエントコーポレーション横浜管理センターに架電(所有権留保有無確認)
年 月 日 () :-:		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

建物図面

家屋番号 2865番の1

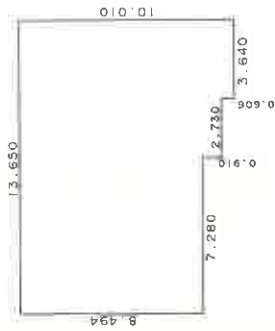
建物の所在 小笠郡浜岡町佐倉字洗井2865番地/

平成16年4月1日
御 前 崎 市 に 変 更

0251356

各階平面図

1 階

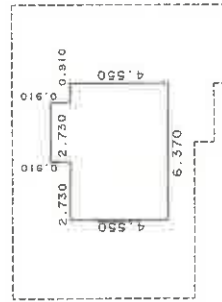


求積表

8.494 X 7.280 = 61.836320
9.404 X 2.730 = 25.672920
10.010 X 3.640 = 36.436400

合計 123.945640
床面積 123.94 ㎡

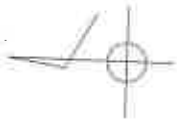
2 階



求積表

0.910 X 2.730 = 2.484300
4.550 X 6.370 = 28.983500

合計 31.467800
床面積 31.46 ㎡



(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡地方法務局掛川支局管轄)

令和7年1月6日

静岡地方法務局

登記官

登記年月日：平成10年12月3日

0261357

建物図面

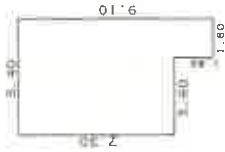
家屋番号 2865番 / の2

建物の所在 小笠郡浜岡町佐倉字洗井2865番地 /

平成16年4月1日 更
御前崎市に麥

各階平面図

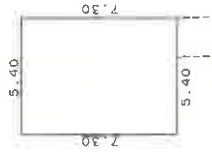
1 階



求積表

7.30 X 3.60	=	26.2800
9.10 X 1.60	=	16.3800
合計		42.6600
床面積		42.66 m ²

2 階



求積表

7.30 X 5.40	=	39.4200
		39.4200
床面積		39.42 m ²

2865-2

物件(4)

物件(2)

2864-1

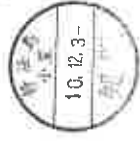
2864-4

2866-1

2866-5

2866-1

2867-1



(単位m)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡県地方事務所掛川支所管轄)

令和7年1月6日

静岡県地方事務所

登記官

(10 枚目)

請求番号：14-3

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成10年12月3日

各階平面図 0261358

家屋番号 2865番/の3

建物平面図

建物の所在 小笠郡浜岡町佐倉字洗井2865番地/

平成16年4月1日
御前崎市に変更

1階



求積表

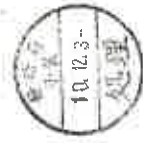
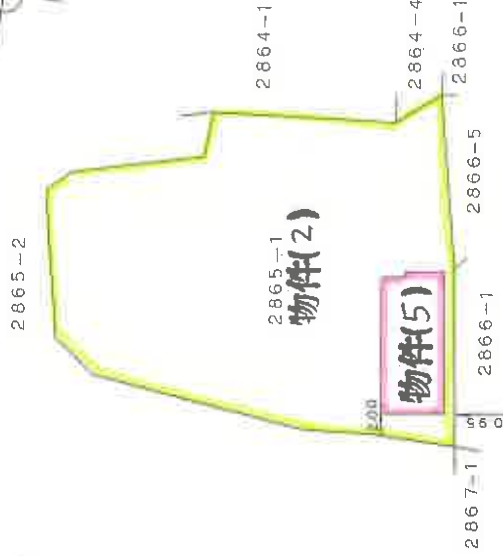
5.865	X	12.673	=	74.327145
3.680	X	0.455	=	1.674400
合計				76.001545
床面積				76.00 m ²

2階



求積表

5.865	X	9.317	=	54.644205
床面積				54.644205
				54.64 m ²



(単位:m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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庁管轄)

令和7年1月6日

静岡地方方法務局

登記官

(二枚用)

請求番号 14-4

A3版をA4版に縮小

建物配置図



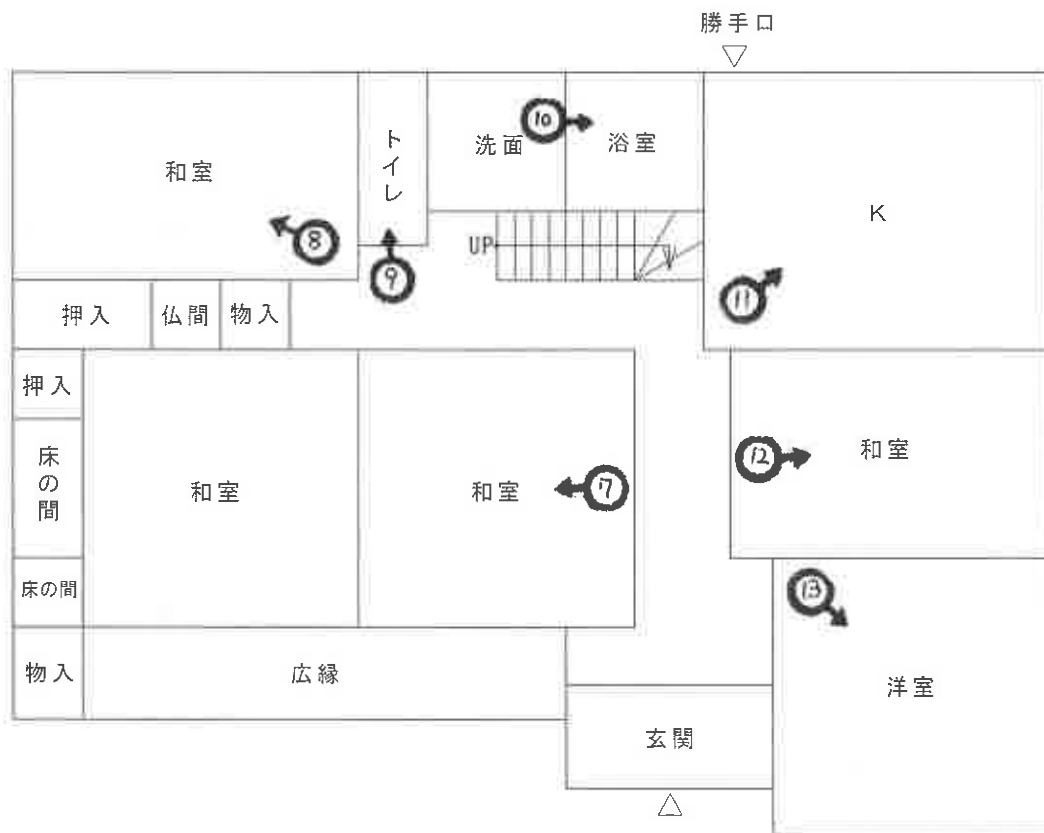
縮尺約1/400

※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

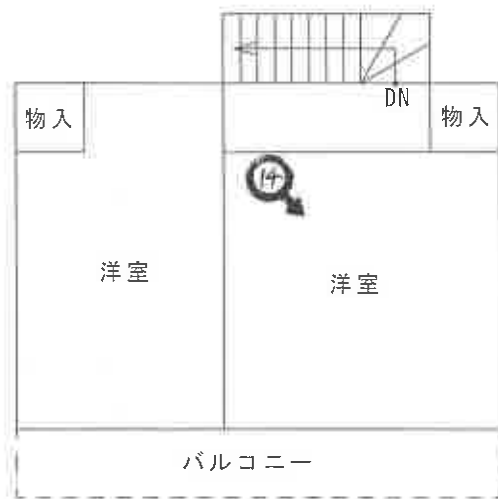
♂写真撮影方向

(2 枚目)

間取図



1 階



2 階

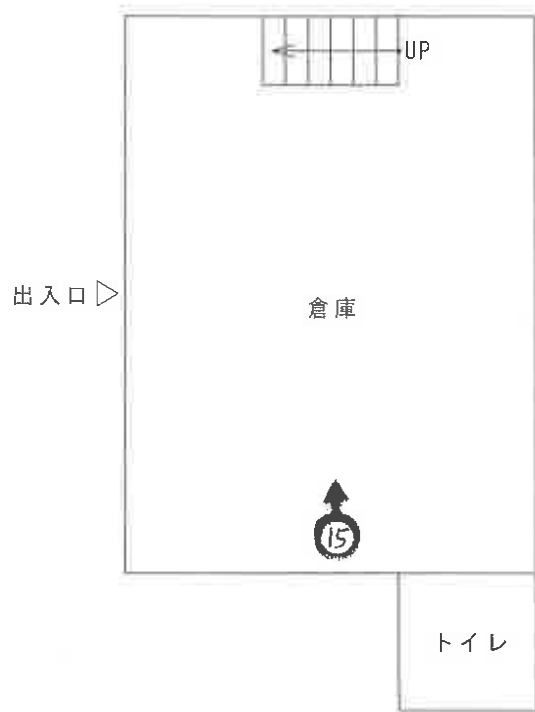
♂写真撮影方向

物件3：家屋番号2865番1の1

(13 枚目)

縮尺 約1/100

間取図



1 階



2 階

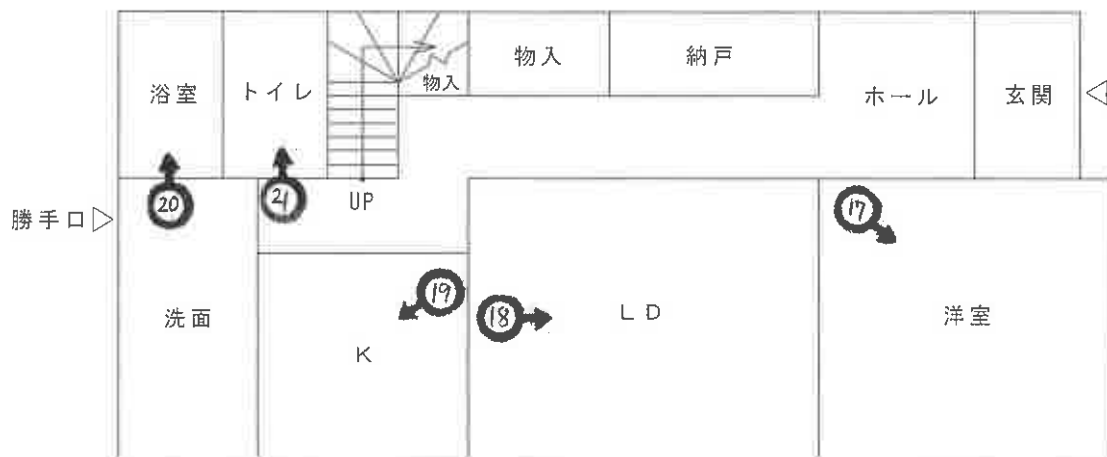
♂写真撮影方向

物件4：家屋番号2865番1の2

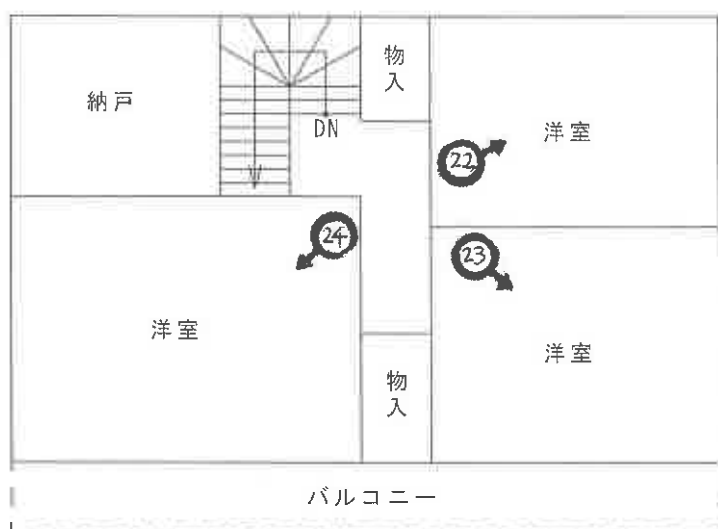
(14 枚目)

縮尺 約1/100

間取図



1 階



2 階

♂写真撮影方向

物件5：家屋番号2865番1の3

(15 枚目)

縮尺 約1/100

(1)



物件 1

(2)



物件 1

(3)



(4)



(5)



(6)



(7) 物件 3



(8) 物件 3



(9) 物件 3



(10) 物件 3



(20 枚目)

(1 1) 物件 3



(1 2) 物件 3



(13) 物件3



(14) 物件3



(15) 物件4



(16) 物件4



(17) 物件5



(18) 物件5



(19) 物件5



(20) 物件5



(21) 物件5



(22) 物件5



(23) 物件5



(24) 物件5



求 意 見 書

木村 満義 殿

令和 8年 1月 29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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 1 月 30日

評価人

木村 満義

物 件 目 録

- 1 所 在 御前崎市佐倉字洗井
地 番 2864番4
地 目 宅地
地 積 110.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 御前崎市佐倉字洗井
地 番 2865番1
地 目 宅地
地 積 947.97平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1
家屋 番号 2865番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 123.94平方メートル
2階 31.46平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1
家屋 番号 2865番1の2



物件目録

種類 居宅 倉庫

構造 鉄骨造セメント瓦葺2階建

床面積 1階 42.66平方メートル
2階 39.42平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1

家屋番号 2865番1の3

種類 居宅

構造 木造セメント瓦葺2階建

床面積 1階 76.00平方メートル
2階 54.64平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第 13号
令和7年 4月24日 現地調査
令和7年 5月12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

木村 満義

物 件 目 録

- 1 所 在 御前崎市佐倉字洗井
地 番 2 8 6 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 0 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 2 所 在 御前崎市佐倉字洗井
地 番 2 8 6 5 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 7 . 9 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 3 所 在 御前崎市佐倉字洗井 2 8 6 5 番地 1
家屋 番号 2 8 6 5 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 3 . 9 4 平方メートル
2 階 3 1 . 4 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 4 所 在 御前崎市佐倉字洗井 2 8 6 5 番地 1
家屋 番号 2 8 6 5 番 1 の 2

物 件 目 録

種 類 居宅 倉庫
構 造 鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 42.66平方メートル
2階 39.42平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 御前崎市佐倉字洗井2865番地1

家屋 番号 2865番1の3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.00平方メートル
2階 54.64平方メートル
所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 300,000 円
物件2 (土地)	金 2,550,000 円
物件3 (建物)	金 460,000 円
物件4 (建物)	金 160,000 円
物件5 (建物)	金 220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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・2の土地の内訳価格は物件3～5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3～5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、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	

特記事項

【物件1・2の土地の概況及び利用状況等に係る特記事項】

- ・物件1の土地は、物件3・4・5の建物から公道に至る通路として利用されている。
- ・物件1の土地と物件2の土地の境界が判然としない。
- ・物件1の土地は、周辺隣接地（目的外土地で地番2864番1、目的外土地で地番2866番1）との境界が判然としない。
- ・物件1の土地に、電柱と支線が存するものと思われる。
- ・物件2の土地に、物件3・4・5の建物が存する。
- ・物件2の土地に井戸が存する。立会者Bの口頭説明によれば、現在は使用していないとのことである。
- ・物件2の土地は、周辺隣接地（目的外土地で地番2864番1、目的外土地で地番2865番2、目的外土地で地番2866番1、目的外土地で地番2866番5）との境界が判然としない。
- ・公共下水道の処理区域ではないが、農業集落排水がある。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。
- ・物件2の北側隣接地（目的外土地で、地番2865番2）に祠（地の神様）が存する。

【物件3の建物の概況及び利用状況に係る特記事項】

- ・老朽化が相当進行している。
- ・立会者Bの口頭説明によれば、雨漏りがするとのことであり、現地調査においても、玄関天井等で雨漏り跡が確認された。
- ・複数箇所で、床のたわみが認められる。
- ・立会者Bの口頭説明によれば、現在使用していないため、電気を止めているとのことである。
- ・建築年次から、現在の耐震基準に適合していない可能性がある。このことについて立会者Bにヒアリングしたところ、耐震診断を行ったことはないとのことであった。

【物件4の建物の概況及び利用状況に係る特記事項】

- ・老朽化が相当進行している。
- ・登記簿上、居宅、倉庫となっているが、現在は居宅として使用しておらず、建物内全体が倉庫として利用されている。
- ・2階物入の壁や天井に穴が空いており、雨が浸入する状態である。
- ・立会者Bの口頭説明によれば、現在使用していないため、電気を止めているとのことである。
- ・建築年次から、現在の耐震基準に適合していない可能性がある。このことについて立会者Bにヒアリングしたところ、耐震診断履歴はないとのことである。

【物件5の建物の概況及び利用状況に係る特記事項】

- ・築後約26年が経過しており、クロス汚れ等、経年相応の劣化が見られる。
- ・立会者Bの口頭説明によれば、過去に、1階リビングダイニングにて火事があったとのことである。建物内の壁紙をすべて貼り替えたほか、1階リビングダイニング及びキッチンの床のフローリングも張り替えたとのことである。システムキッチンの更新や太陽光発電設備の設置も、この時期に行われた模様である。
- ・屋根にソーラーパネルが設置されている。ただし、建物の価格の評価において、ソーラーパネルの価格は含まれていない。

※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

※ 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・2）

位置・交通	J R 東海道本線「菊川」駅の南東方・直線距離約16km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか雑木林や農地も見られる地域	
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 用途地域の指定なし 60% 200% なし 重要土地等調査法（重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律）の注視区域に指定されている。
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	1,057.97㎡ (物件1:110.00㎡、物件2:947.97㎡) 不整形 ほぼ平坦 中間画地で、路面とほぼ等高に接面 なし
接面道路の状況	東側幅員約7mの舗装市道（建築基準法上の道路である）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1の土地は、公道に至る通路として利用されている。 物件2の土地は、物件3・4・5の建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・無 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無 下水道 無（下記特記事項欄参照） (注) 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、敷地内に引き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、将来的に該当施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の土地は、物件3・4・5の建物から公道に至る通路として利用されている。 ・物件1の土地と物件2の土地の境界が判然としない。 ・物件1の土地は、周辺隣接地（目的外土地で地番2864番1、目的外土地で地番2866番1）との境界が判然としない。 ・物件1の土地上に、電柱と支線が存するものと思われる。 ・物件2の土地上に、物件3・4・5の建物が存する。 ・物件2の土地上に井戸が存する。立会者の口頭説明によれば、現在は使用していないとのことである。 ・物件2の土地は、周辺隣接地（目的外土地で地番2864番1、目的外土地で地番2865番2、目的外土地で地番2866番1、目的外土地で地番2866番5）との境界が判然としない。 ・公共下水道の処理区域ではないが、農業集落排水がある。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ・物件2の北側隣接地（目的外土地で、地番2865番2）に祠（地の神様）が存する。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
------	---

2-1 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：昭和56年5月17日新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：モルタルリシン吹付等 内壁：塗り壁等 天井：板張り等 床：畳等 設備：電気、給排水、衛生 その他：ない
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	劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物共有者（A・B）が動産類を残置した住居（空き家）として、共同占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が相当進行している。 ・立会者Bの口頭説明によれば、雨漏りがするとのことであり、現地調査においても、玄関天井等で雨漏り跡が確認された。 ・複数箇所で、床のたわみが認められる。 ・立会者Bの口頭説明によれば、現在使用していないため、電気を止めているとのことである。 ・建築年次から、現在の耐震基準に適合していない可能性がある。このことについて立会者Bにヒアリングしたところ、耐震診断を行ったことはないとのことであった。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>

2-2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和44年10月5日新築 経過年数：約56年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：セメント瓦葺 外壁：トタン等 内壁：板張り等 天井：板張り等 床：畳等 設備：電気、給排水、衛生 その他：ない
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：倉庫 間取り：後添間取図参照
品等	劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	建物共有者（A・B）が、動産類を残置した住居・倉庫（空き家）として共同占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が相当進行している。 ・登記簿上、居宅、倉庫となっているが、現在は居宅として使用しておらず、建物内全体が倉庫として利用されている。 ・2階物入の壁や天井に穴が空いており、雨が浸入する状態である。 ・立会者Bの口頭説明よれば、現在使用していないため、電気を止めているとのことである。 ・建築年次から、現在の耐震基準に適合していない可能性がある。このことについて立会者Bにヒアリングしたところ、耐震診断履歴はないとのことである。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>

2-3 建物の概況及び利用状況（物件5）

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10年11月26日新築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：数年
仕様	構造：木造2階建 屋根：セメント瓦葺 外壁：モルタルリシン吹付等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水、衛生 その他：ない
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	やや劣る
建物の利用 状況	建物所有者Bが、家族（Aを含む）とともに、住居として使用し、占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・築後約26年が経過しており、クロスの汚れ等、経年相応の劣化が見られる。 ・立会者Bの口頭説明によれば、過去に、1階リビングダイニングにて火事があったとのことである。建物内の壁紙をすべて貼り替えたほか、1階リビングダイニング及びキッチンの床のフローリングも張り替えたとのことである。システムキッチンの更新や太陽光発電設備の設置も、この時期に行われた模様である。 ・屋根にソーラーパネルが設置されている。ただし、建物の価格の評価において、ソーラーパネルの価格は含まれていない。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>

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、対象物件が居宅等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1・2（土地）

物件1・2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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,400	0.50	110.00	0.9	710,000
2	14,400	0.50	947.97	0.9	6,140,000
					6,850,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 御前崎（県）－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$15,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/105 \approx 14,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：規模、形状等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量を採用。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3～5（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
3	—	155.40	—	10,000
4	—	82.08	—	10,000
5	157,000	130.64	0.01	210,000

イ 現況延床面積：登記簿数量を採用した。

ウ 現価率：物件3と物件4の建物について、特段の経済価値はないと判断し、備忘価格としてそれぞれ10,000円と査定した。

物件5の建物について、経過年数、市場性等を考慮して1%と査定した。

2 評価額の判定

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、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	土地利用権等価格を配分するための調整項目 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ	加算先の物件番号
1	710,000	51.1%	0.25	法定地上権	90,000	3
		17.6%	0.25	法定地上権	30,000	4
		31.3%	0.10	使用借権	20,000	5
2	6,140,000	51.1%	0.25	法定地上権	780,000	3
		17.6%	0.25	法定地上権	270,000	4
		31.3%	0.10	使用借権	190,000	5

イ 土地利用権等価格を配分するための調整項目：物件3・4・5の建物の床面積割合等を考慮して査定した。

ウ 土地利用権等割合：物件1に係る物件3・4の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

物件1に係る物件5の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件2に係る物件3・4の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

物件2に係る物件5の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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エ) 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	710,000	－ 140,000		0.8	0.65	300,000
2	6,140,000	－ 1,240,000		0.8	0.65	2,550,000
3	10,000	＋ 870,000	－	0.8	0.65	460,000
4	10,000	＋ 300,000	－	0.8	0.65	160,000
5	210,000	＋ 210,000	－	0.8	0.65	220,000
一括価格(合計)						3,690,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件1・2の控除額については、物件3・4・5の建物の面積割合に留意して配分・加算した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建築年次が古い建物や維持管理の状態が劣る建物が存すること等を考慮した結果、なお、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 地価調査（御前崎（県）－1）

所 在：御前崎市佐倉字法ノ沢1565番1外

価 格：15,400円/m²

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：381m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東側6.0m市道

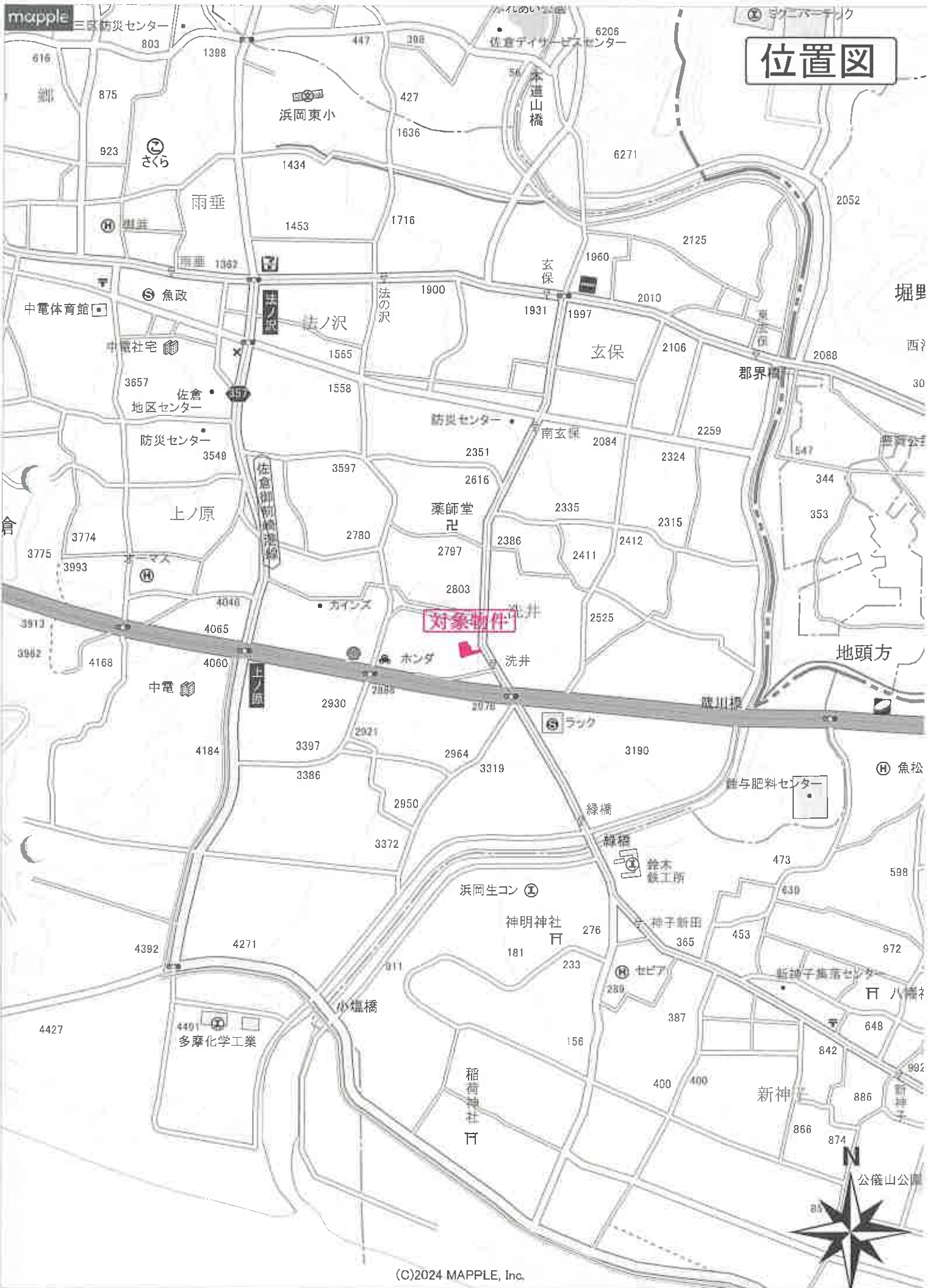
用途指定等：非線引き都市計画区域・用途地域の指定なし
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：農家住宅、一般住宅のほか、社宅等も見られる住宅地域

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



位置図

対象物件

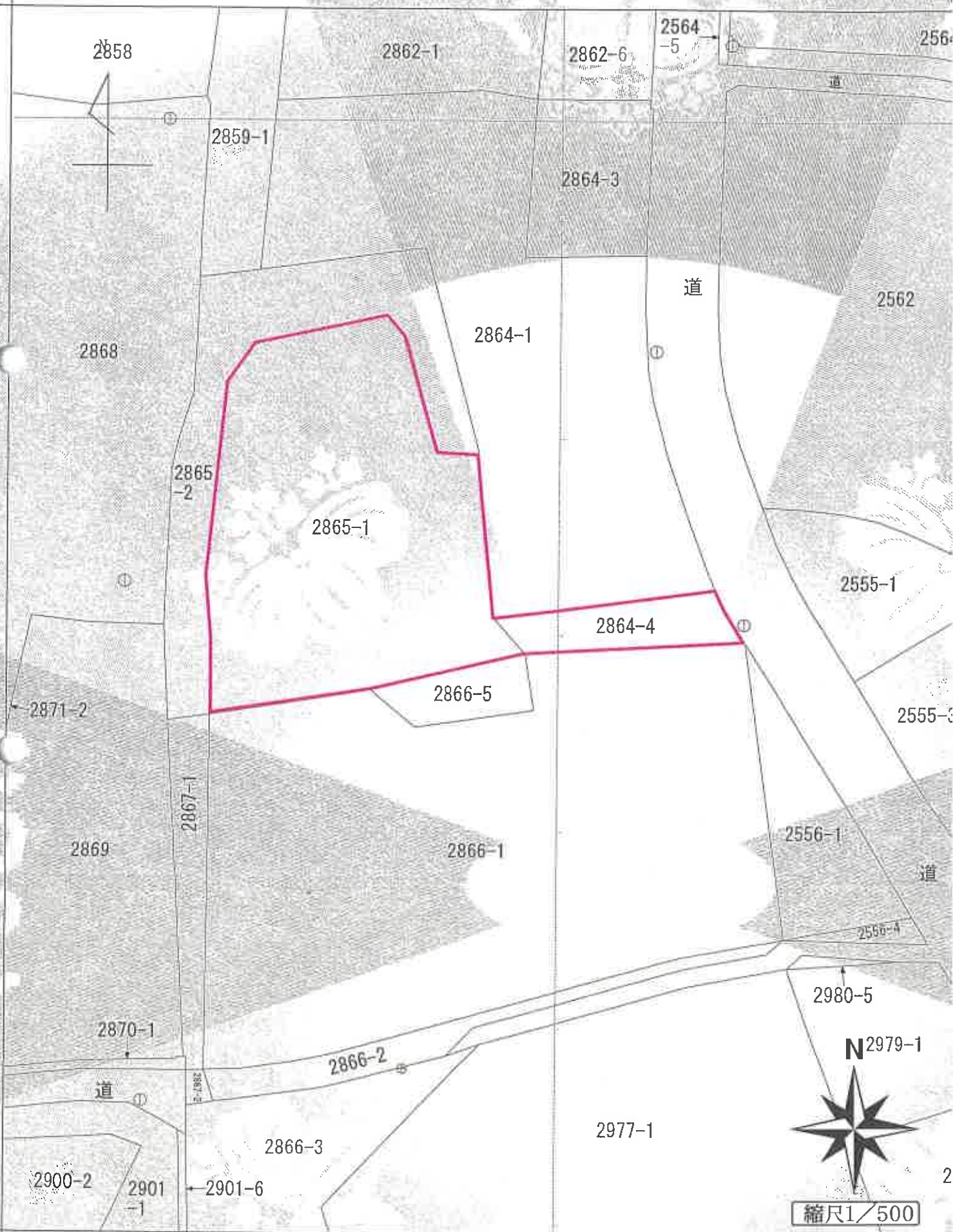
(C)2024 MAPPLE, Inc.

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル
印刷中心は 東経 138度 9分46秒 北緯 34度37分28秒

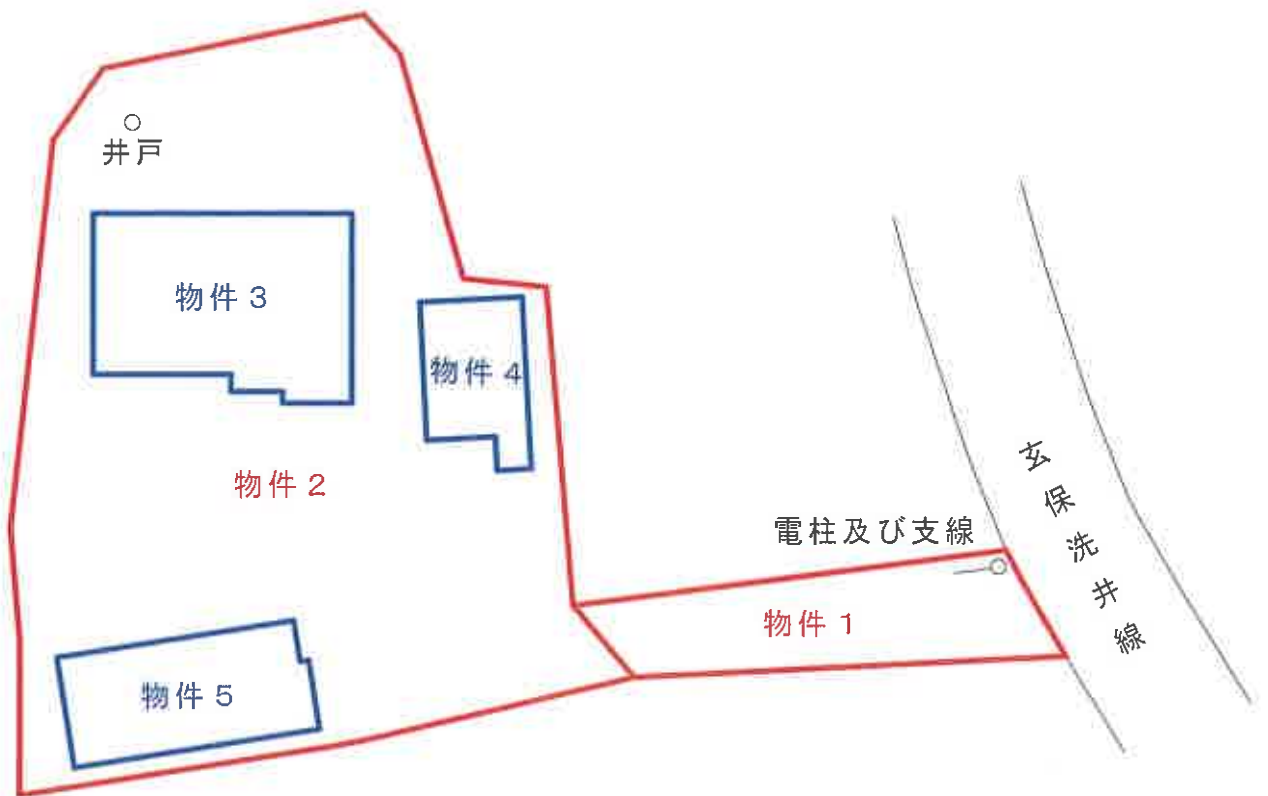
公図写

イ 2982-8
ロ 2984-7



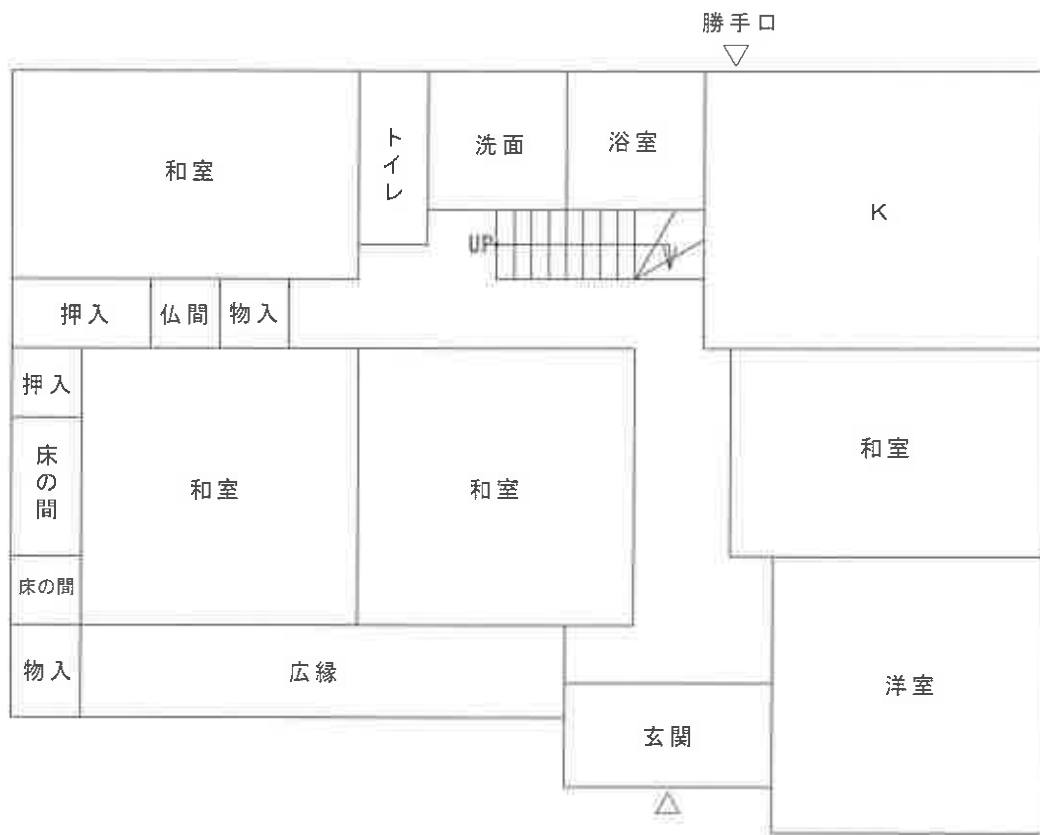
縮尺1/500

建物配置図

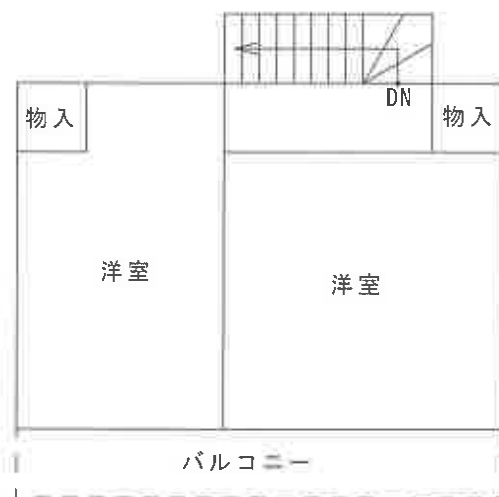


※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図



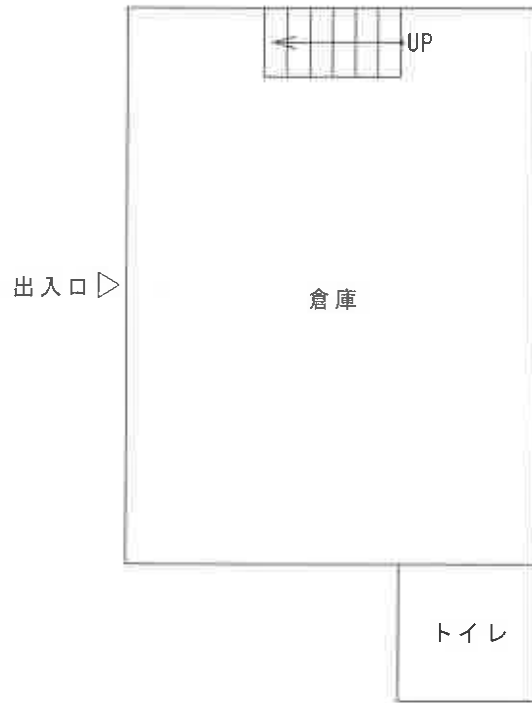
1階



2階

物件3：家屋番号2865番1の1

間取図



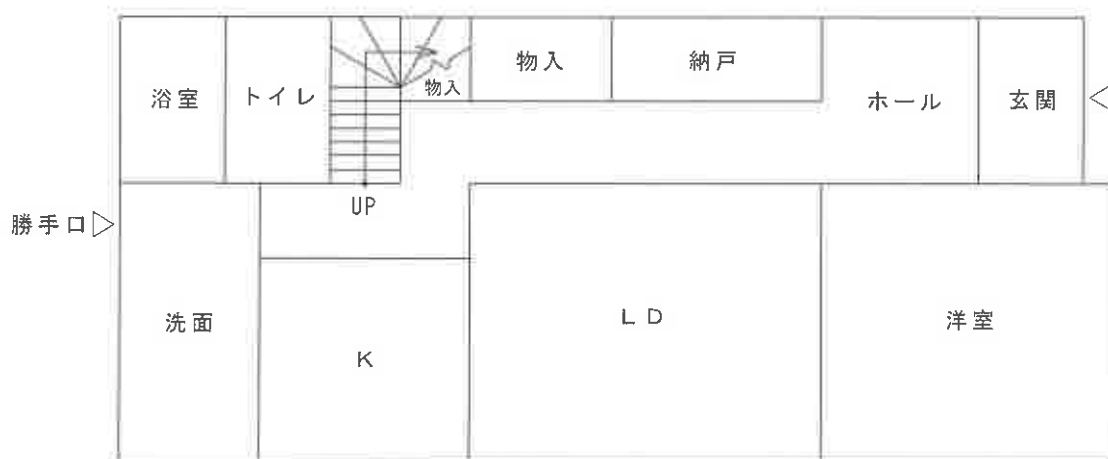
1 階



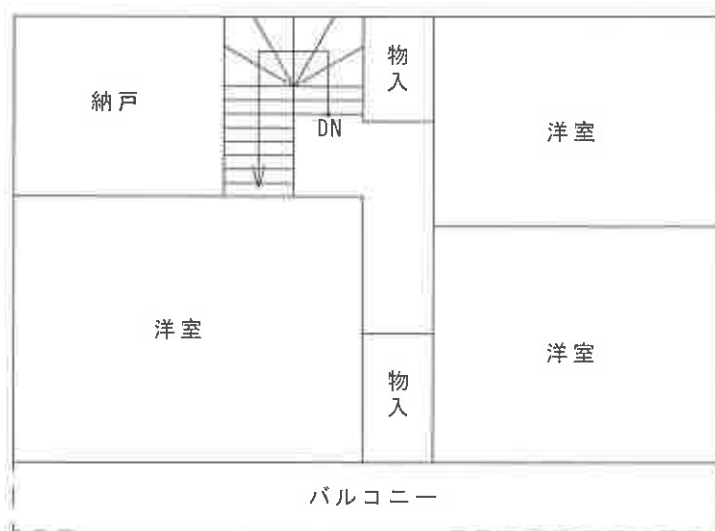
2 階

物件4：家屋番号2865番1の2

間取図



1階



2階

物件5：家屋番号2865番1の3