

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 山本 泰伸

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 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月10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 5月21日 午後 1時00分から 令和 8年 5月21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 3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   | 菊川市堀之内字沢垂                        |
|   | 地 番   | 1660番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 139.52平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 菊川市堀之内字沢垂 1660番地                 |
|   | 家屋 番号 | 1660番                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル<br>2階 46.78平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9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, 2】

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2】

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 菊川市堀之内字沢垂  
地 番 1660番  
地 目 宅地  
地 積 139.52平方メートル
- 2 所 在 菊川市堀之内字沢垂 1660番地  
家屋 番号 1660番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.75平方メートル  
2階 46.78平方メートル



令和7年(ケ)第 47号  
令和7年10月14日受理  
令和7年11月11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   | 菊川市堀之内字沢垂                        |
|   | 地 番   | 1660番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 139.52平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 菊川市堀之内字沢垂 1660番地                 |
|   | 家屋 番号 | 1660番                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 51.75平方メートル<br>2階 46.78平方メートル |





その他の事項

- 1 物件 1 土地は、その西側を県道（地番 1 6 7 2 地目公衆用道路 所有者静岡県 主要地方道掛川浜岡線）に接道している。

(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
■近隣者	1 本物件は、空き家だと思います。 2 本物件所有者は、物件2建物を建築した以降、一度も居住していないと思います。
■A (債務者兼所有者)	1 本物件は、現在、空き家です。 2 私は、物件2建物を建築した頃、事情があつて、故郷に戻りました。よつて、本物件には、一度も住んだことはありません。 3 私は、本物件を第三者に貸したこともありません。 4 本物件は、現在、任意売却手続中です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

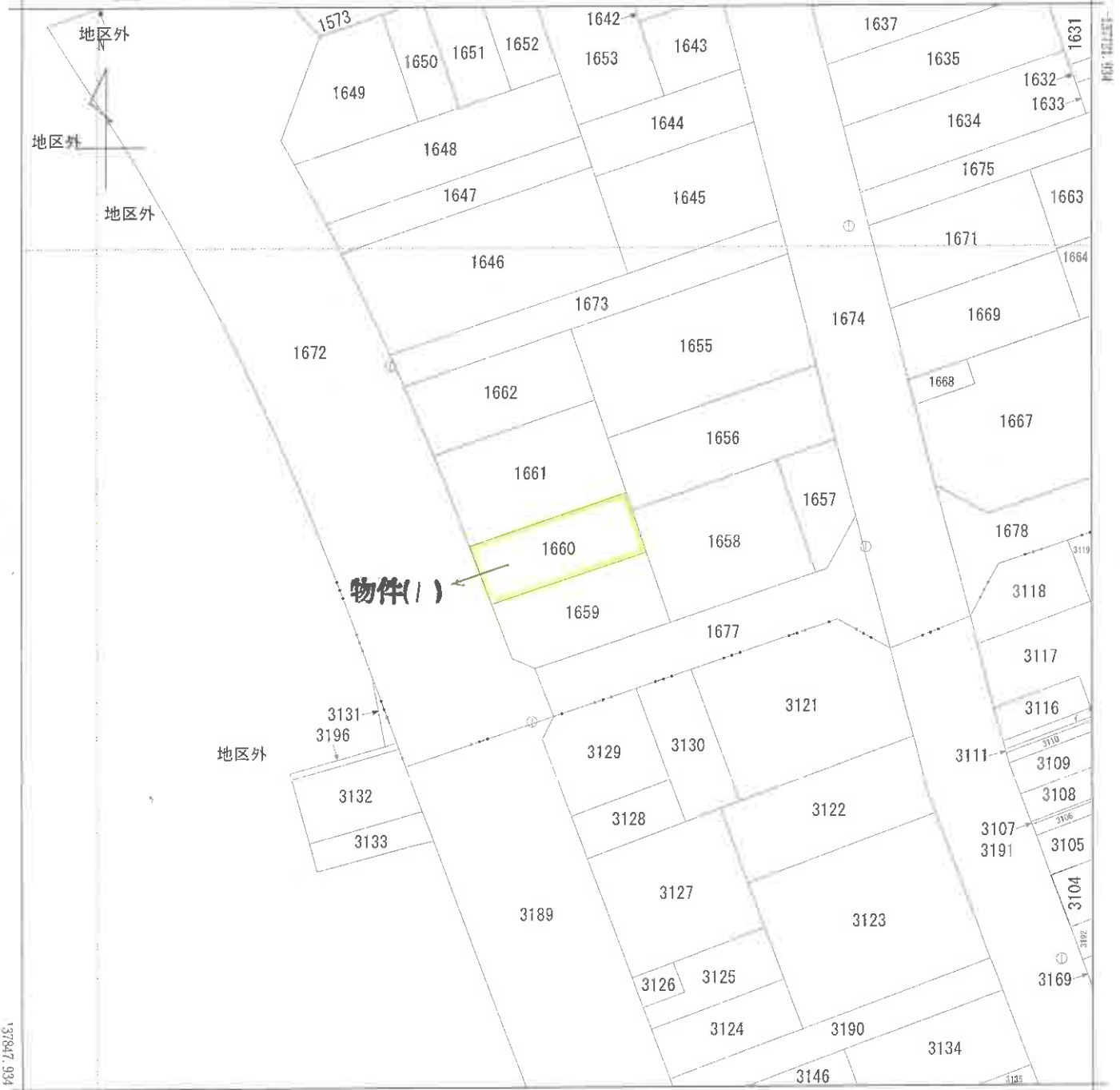
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月14日(火) :-:	当庁執行官室	菊川市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年10月15日(水) 10:30-10:40	静岡地方法務局 掛川支局	件外土地(1672-4)登記簿謄本申請・受領 地積測量図(物件1)申請(不存在の旨回答あり)
7年10月15日(水) 11:20-11:40	物件所在地	物件特定(全戸不在) 近隣者と面談 写真撮影(外観)
7年10月31日(金) 16:50-17:00	当庁執行官室	所有者より架電(占有関係等調査)
7年11月 4日(火) 14:00-14:30	物件所在地	全戸不在 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日 ( ) :-:		
年 月 日 ( ) :-:		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月 4日 目的物件は施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年11月 4日 目的物件は不在かつ施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、任意売却業者が用意した鍵を用いて解錠し、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

# A 3 版を A 4 版に縮小

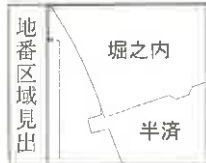
(座標値種別：測量成果)

-37858.761



-37983.761

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	菊川市堀之内字沢垂				地番	1660番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成24年8月			備付年月日(原図)	平成24年9月18日		補記事項		

これは地図に記載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8月25日

福岡法務局

地図整理番号：M76013

登記官

(1/1)

( 6 枚目 )

登記年月日：令和5年10月20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。

(静岡地方事務局掛川支庁管轄)

令和7年8月25日

福岡法務局

登記官

(7 枚目)

A3版をA4版に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号 1660番

建物の所在 菊川市堀之内字決垂1660番地

1階

求積表

10.465	4.550	20.702500
2.730	5.460	29.811600
0.455	2.730	1.242150
合計		51.756250
床面積		51.75 m <sup>2</sup>



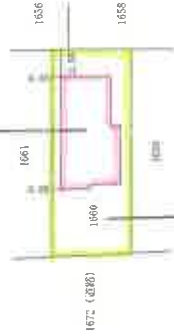
2階

求積表

11.375	4.550	20.702500
2.730	5.460	14.905800
4.095	2.730	11.179350
合計		46.787650
床面積		46.78 m <sup>2</sup>



物件(2)



物件(1)

(単位：m)

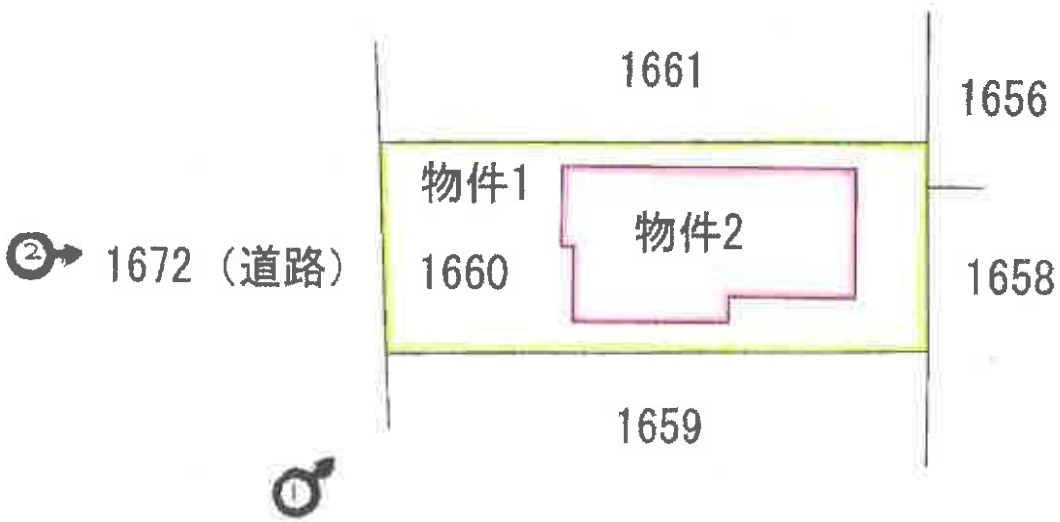
申請人

縮尺 250

(令和5年10月19日作成)

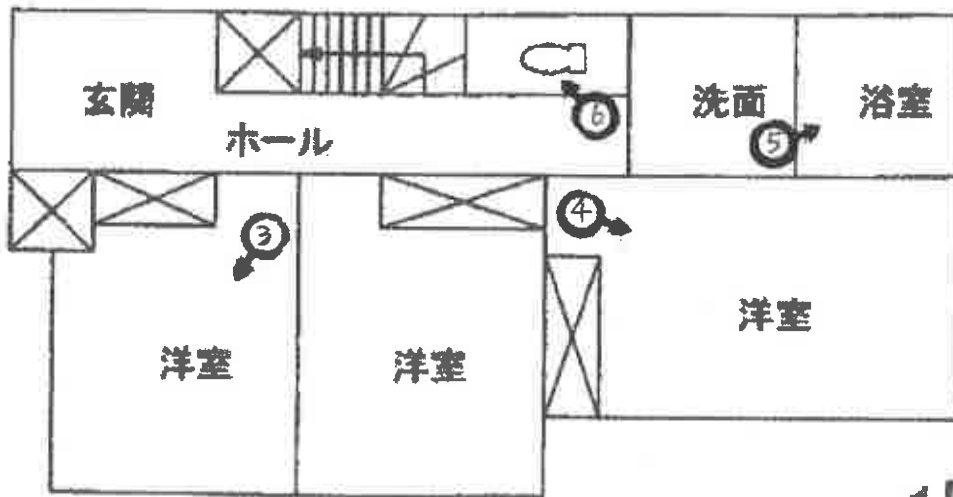
作製者

縮尺 500

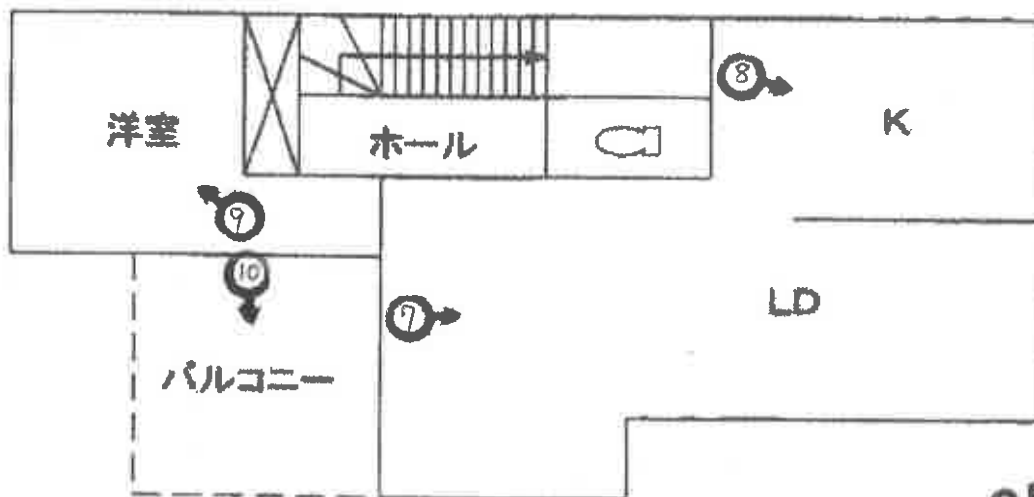


建物配置図

♂写真撮影方向



1階



2階

♂写真撮影方向

間取図

(1)



(2)



( 0 枚目)

(3)



(4)



( 1 | 枚目 )

(5)



(6)



( 12 枚目)

(7)



(8)



(9)



(10)



( 14 枚目)

令和7年(ケ)第47号

令和7年11月4日

令和7年11月12日

現地調査

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 安本 耕治

物 件 目 録

- 1 所 在 菊川市堀之内字沢垂  
地 番 1660番  
地 目 宅地  
地 積 139.52平方メートル
- 2 所 在 菊川市堀之内字沢垂 1660番地  
家屋 番号 1660番  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.75平方メートル  
2階 46.78平方メートル



## 第1 評価額

一 括 価 格	
<b>金 15,210,000円</b>	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,760,000円
物件2 (建物)	金 12,450,000円

- 1 一括価額は、物件1,2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の土地の内訳価格は物件2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2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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、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 目的物件の表示

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	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2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 目的物件の概況等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR東海道本線 「菊川」駅 南 側 約 470m (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	主要地方道掛川浜岡線沿いに一般住宅のほか、店舗、共同住宅等が混在する区画整理済の地域。 当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 地区計画 菊川駅南
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状等 間口・奥行 地勢 高低差 その他	139.52㎡ 長方形 間口約7.3m 奥行約19m 平坦 等高 特になし
接面道路	中間画地 西 側 約 16m	舗装県道 (建築基準法上の道路)
土地の利用状況	現況利用法 目的外建物の有無 周囲等の状況 その他	物件2の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 戸建住宅等 特になし
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 有
特記事項	・地区計画の概要(菊川駅南A地区) 建築物の用途制限、最低敷地100㎡、建築物の高さ15mのほか、壁面位置等の制限あり(菊川市都市計画課にて要確認)。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

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(登記記載) 令和5年10月17日 新築 経済的残存耐用年数 約23年 経過年数 約2年程
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 スレート 外 壁 サイディング 内 壁 クロス 天 井 クロス 床 フローリング 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 住宅 間取り 後添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で管理占有している。 ※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	・特になし。

## 第5 評価額算出の過程

複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が戸建住宅とその敷地で、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(土地)

物件1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	57,500	0.98	139.52	0.9	7,080,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示

番号	公示・基準地価格 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	標準価格
菊川5-1	58,500	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	57,500
◇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。					0.3%
◇標準化補正:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		駅距離等を考慮した。			
イ 個別格差:		間口を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

#### ② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
2	180,000	98.53	92%	16,320,000

ウ 2の現価率(定額法による)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記の通り求めた。

経過年数:	2年	経済的残存耐用年数:	23年	観察減価:	0%
現価率 = 経済的残存耐用年数 ÷ (経済的残存耐用年数 + 経過年数) × (1 - 観察減価)					
23年 / (23年 + 2年) × (1 - 0%) = 92%					

## 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、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		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
			イ	
1	7,080,000	0.40	法定地上権	2,830,000

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
1	7,080,000	-2,830,000	/	1.0	0.65	2,760,000
2	16,320,000	+2,830,000	-	1.0	0.65	12,450,000
一括価格(合計)						15,210,000

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

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示価格

番 号: 菊川5-1

所 在: 菊川市半済字小作1892番1

価 格: 58,500円/㎡

位 置: JR東海道本線「菊川」駅約350m

価格時点: 令和7年1月1日

地 積: 212㎡

供給処理施設: 水道, 下水

接面街路: 東側16m市道, 中間画地

用途指定等: 非線引都市計画区域、近隣商業地域(建蔽率80%, 容積率200%)

地域の概要: 店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以上



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは約 100メートル

位置図

3112  
3113

(標準値種別：測量成果)

-37858.781

地区外

地区外

地区外

地区外

防壁

-37885.781

(標準値種別：測量成果)

1391  
137721.934

1391  
137721.934

人  
道  
道

地番区域見出	地之内
	半旗

請求 部分	所在	菊川市地之内字深垂			地番	1660番			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	準一	原簿系 番号及 付録番号	30	分類	地区(法第14条第1項)測量地 別(1)地番	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成24年8月	測量 年月日 (測量)	平成24年9月18日	測量 者 (測量)	福岡 法務局				

これは地図に記載されている内容を証明したものではありません。

(静岡地方裁判所掛川支庁管轄)

令和7年8月25日

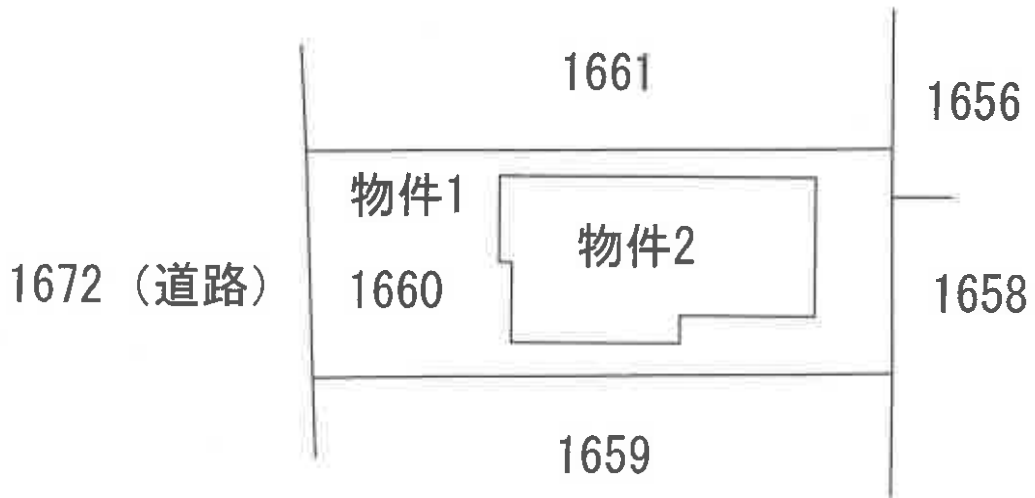
福岡法務局

地図整理番号：M76013

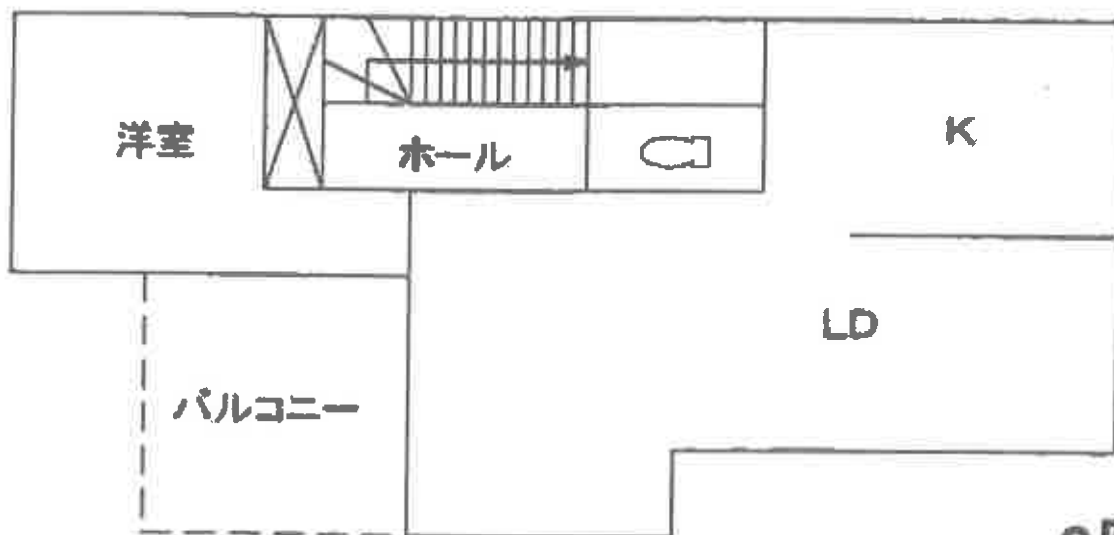
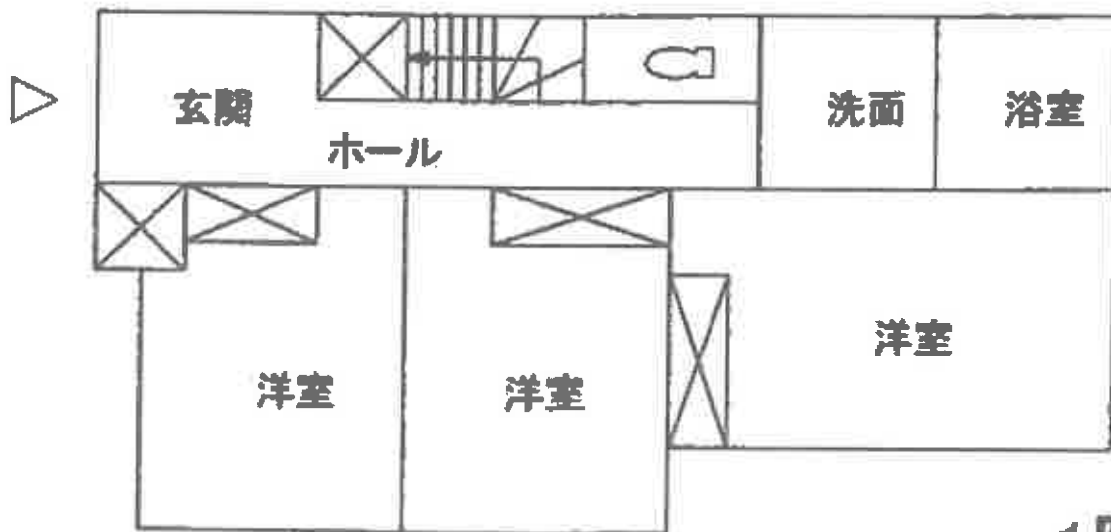
(1/1)

図記号

※A3をA4に縮小  
公図写



建物配置図



間取図