

## 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 7月22日 午前 8時30分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月26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 8月 6日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 6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

☆18 所 在 袋井市浅羽字平芝  
地 番 3416番34  
地 目 畑  
地 積 42平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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18】

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18】

Dが占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

---

---

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

18 所 在 袋井市浅羽字平芝  
地 番 3416番34  
地 目 畑  
地 積 42平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



令和6年(ケ)第 79号  
令和7年 1月27日受理  
令和7年 3月12日提出

# 現況調査報告書

(物件18)

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 増田直樹

物 件 目 録

18 所 在 袋井市浅羽字平芝  
地 番 3416番34  
地 目 畑  
地 積 42平方メートル  
所有者 A



占有者及び占有権原 (物件18関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(庭) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 未登記所有権
占有開始時期	令和4年 5月頃
最初の契約等	契約日 年 月 日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	AとDとの間の物件18土地の売買契約は、口頭契約である。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
占有者Dの占有権原は、未登記所有権と認められるが、対抗要件(登記)を具備しておらず、買受人に對抗できないものと思料する。	

(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>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 物件18土地は、登記上私が所有者ですが、隣地(3416-32)所有者Dが所有するものであり、現在、Dが庭として使用しています。</p> <p>2 令和4年5月頃、私とDは、物件18土地について、口頭による売買契約をしました。</p> <p>3 その際、私は、物件18土地の擁壁設置工事をしましたが、Dから工事代金を受領しています。</p> <p>4 令和6年には、物件18土地の農地転用許可手続を終了しています。通常なら、その後、売買契約書を交わし、所有権移転登記手続をするのですが、令和5～6年に税務署の差押登記がなされたため、前記手続を進めることができなくなっている状況です。</p> <p>5 私は、Dから物件18土地の売買代金を未だ受領していませんが、前記の口頭契約によりDが物件18土地の所有者です。</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 1月28日(火) 12:25-12:30	物件所在地	物件特定・写真撮影
7年 1月28日(火) 16:25-16:30	袋井市役所 維持管理課	接道関係調査
7年 1月28日(火) 16:55-17:00	静岡地方法務局 袋井支局	件外土地(3416-23他4筆)登記簿謄本、地積 測量図(物件18)申請・受領 物件18土地上に建物登記有無照会(不存在の旨回答 あり)
7年 3月 6日(木) 12:00-12:10	物件所在地	所有者Aと面談 占有・形状等調査 評価人同行
年 月 日( ) :-:		
年 月 日( ) :-:		
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



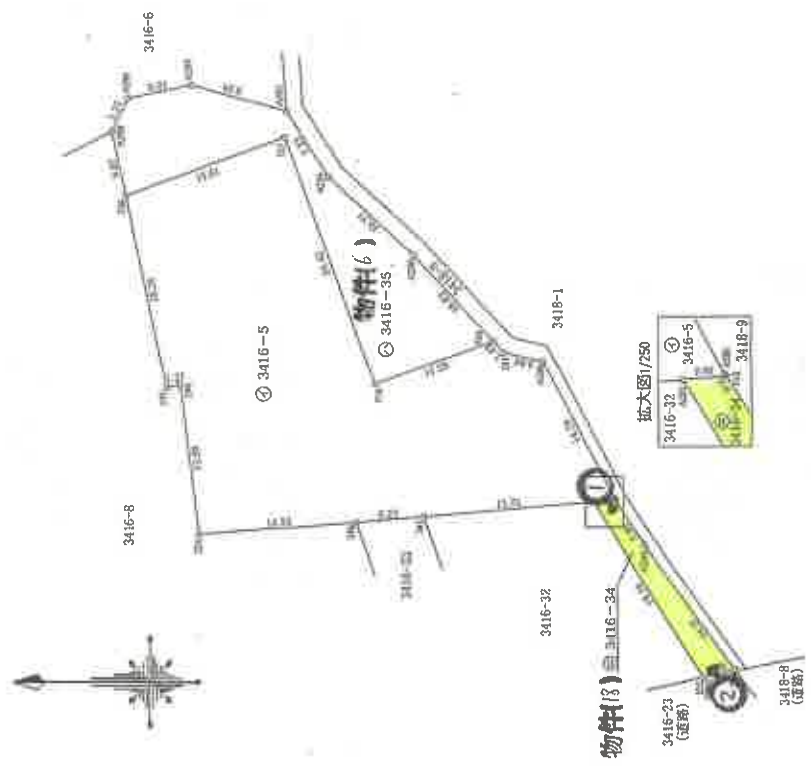
登記年月日：令和2年1月29日

A3版をA4版に縮小

地積測量図

2-1

地番	3416番5、3416番34 3416番35 ㊦
土地の所在	袋井市浅羽字平芝

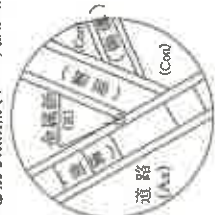


恒久的地物引照点(T.1)  
R

恒久的地物引照点(T.6)拡大図



恒久的地物引照点(T.1)拡大図



基準点座標一覧表

種別	点名	X座標	Y座標
恒久的地物引照点	T.1	500.000	500.000
恒久的地物引照点	T.6	442.355	517.970

測地系	---
座標系	任意
測量年月日	令和元年 8月21日

写真撮影方向

恒久的地物引照点(T.6)  
R

基準座標番号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...樹, RM...金属標 (単位:m)

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

作成者	土地家屋調査士 (令和 2年 1月23日 作成)
-----	-----------------------------

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7年1月28日 静岡地方方法務局袋井支局

登記目

(7 枚目)

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7年1月28日 静岡地方方法務局袋井支局 登記官

# 地積測量図

2-2

地番 3416番5、3416番34  
3416番35

土地の所在 袋井市浅羽字平芝

### 求積表

地番	3416-35			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
A299	512.827	566.422	-8.970	-4600.6581
758	511.562	580.481	-0.577	-295.1712
757	496.901	565.845	-17.579	-8735.0226
756	488.508	542.902	-18.964	-9254.0657
754	477.631	546.881	11.945	5705.3022
A290	484.958	554.847	15.276	7408.2184
A291	492.877	562.157	13.410	6609.4805
A282	496.769	568.257	8.500	4222.6365
A297	505.540	576.557	1.194	609.9147
A298	511.432	569.451	-4.235	-2165.9145
合計				-511.0798
合計				255.53950
合計				255
合計				m <sup>2</sup>

### 地積一覧表

地番	地積
① 3416-5	850
② 3416-34	42
③ 3416-35	255

地番	3416-5			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
224	504.750	529.056	12.645	6382.5637
246	506.502	542.847	13.540	6858.9370
247	507.755	542.536	17.634	8953.7516
758	511.562	560.481	23.249	11893.3049
757	496.901	565.845	-17.579	-8735.0226
756	488.508	542.902	-18.964	-9264.0657
754	477.631	546.881	2.913	1391.3391
241	476.650	545.815	-1.918	-914.2147
A288	473.061	544.953	-13.618	-6442.1446
A286	466.419	532.197	-12.869	-6002.3461
763	466.352	532.094	-0.261	-121.7178
A287	468.350	531.936	-1.400	-655.6900
347	484.042	530.654	-1.734	-839.3288
346	480.261	530.202	-1.636	-803.9475
合計				1701.4185
合計				850.70925
合計				850
合計				m <sup>2</sup>

(物) #18

地番	3416-34			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
A287	458.350	531.936	-16.489	-7722.6231
335	458.278	515.605	-15.667	-7179.8414
244	455.347	516.269	12.292	5597.1253
A285	453.625	527.897	15.792	7336.8656
763	466.352	532.094	4.039	1883.5957
合計				-84.8779
合計				42.43895
合計				42
合計				m <sup>2</sup>

測地系	—
座標系	任意
測量年月日	令和元年 8月21日

境界線略号 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, RM...金属標 (単位:m)

作成者 土地家屋調査士 (平成 2年 1月23日 作成)	申請人	縮尺
------------------------------------	-----	----

(1)

物件18

隣地(3416-32)



(2)



隣地(3416-32)

物件18

令和 6年(ケ)第 79号一②  
令和 7年 3月 6日 現地調査  
令和 7年 4月 7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

杉 田 篤 彦 印

物 件 目 録

18 所 在 袋井市浅羽字平芝  
地 番 3416番34  
地 目 畑  
地 積 42平方メートル  
所有者A

## 第1 評 価 額

物 件 番 号	評 価 額
1 8 (土地)	金 4 0, 0 0 0 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、買受希望者は事前に物件内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

番号	登 記	現 況
18	物件目録記載のとおり	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 対象土地の概況及び利用状況等（物件18）

位置・交通	J R 東海道本線「袋井」駅の南東方・直線距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	市南東部郊外、農地の中に農家、一般住宅が散在している。	
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 建ぺい率 容積率 農振法上の 規制の有無 その他の規制	非線引の都市計画区域 － 60% 200% 有 白地 屋外広告物規制、第1種普通規制地域
面地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	42㎡ ほぼ長方形 略平坦 路面とは約1.3m高い 特になし
自然的条件	日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	普通 普通 普通 普通
接面道路の状況	西側約14m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	現況利用…北側隣地（3416番32）の庭の一部として利用されている。 目的外建物及び工作物の有無…なし 周囲等の状況…周囲は住宅、農地等 その他…特になし	
特記事項	農用地区域から除外（青地から白地）されているが農地転用の許可申請書は、未提出（袋井市農業委員会への照会を要す）	

## 5 評価額算出の過程

造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な価格水準を参考に、先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析して、下記のとおり評価額を求めた。

物件18（土地）

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	占有減 価修正	地 積 (㎡)	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	
18	6,800	0.20	—	42	—	0.65	40,000

ア 標準画地価格：当該地域の一般的な地価水準を求めた。

イ 個別格差：形状（－）、地目農地（－）

ウ 占有減価修正：なし

エ 地 積：登記数量により評価を行なった。

オ 市場性修正：なし

カ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料の表示

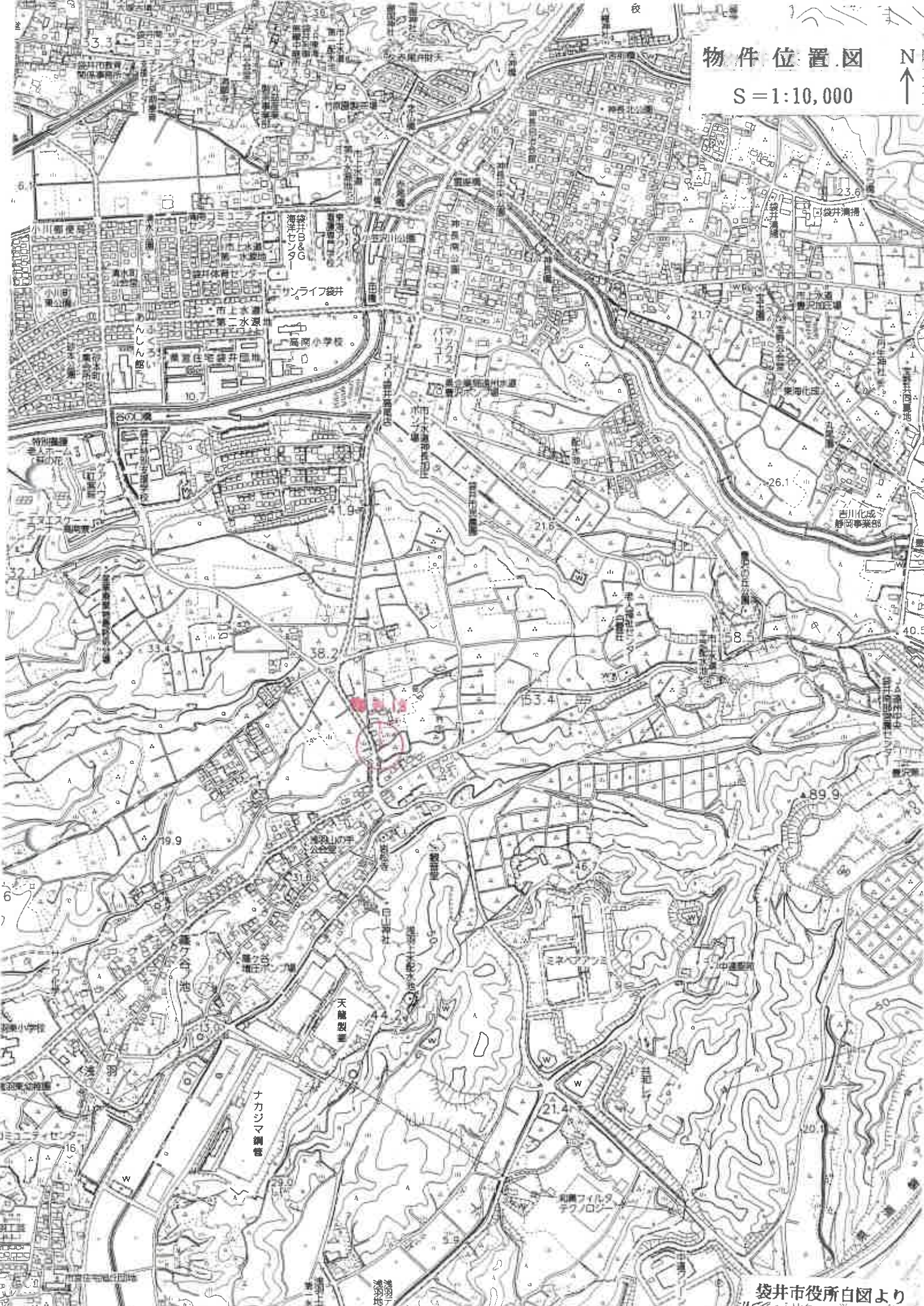
1 位置図

2 公図写

以 上

物件位置図

S=1:10,000



袋井市役所白図より



S = 1:500

イ 3417-15  
ロ 3312-4

N

3415-1

3416-3

3416-30

3445-2

3415-2

3430-

3416-10

3416-4

3416-36

3416-9

3416-37

3419-14

3416-41

3416-42

3416-45

3416-6

3415-3

3416-8

3416-40

3416-27

3416-46

3416-44

3416-57

3416-51

道

3416-47

3416-49

3416-5

3416-13  
3413-3

3416-50

3416-52

3416-53

3416-39

3416-48

3416-31

3416-54

3416-35

3419-13

3416-33

3416-55

3416-56

3291-1

3416-32

3418-1

3416-13  
3416-23

3416-34

3416-8

3291-2

3291-11

-141119 656