

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7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 8月26日 午前 8時30分から 令和 8年 9月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 9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 9月30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 9月10日 午後 1時00分から 令和 8年 9月10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 7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。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	12,740,000 10,192,000	一括	2,548,000	152,986	0
1	2,370,000				
2	6,260,000				
3	2,780,000				
4	1,330,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 磐田市草崎字大王
 地 番 131 番
 地 目 宅地
 地 積 204.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市草崎字大王
 地 番 137 番
 地 目 宅地
 地 積 440.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 磐田市草崎字大王 131 番地、137 番地
 家屋 番号 131 番
 種 類 工場 居宅
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 201.34 平方メートル
 2 階 167.92 平方メートル

共有者 A 持分 19 分の 12

共有者 B 持分 19 分の 7

4 所 在 磐田市草崎字大王 137 番地、131 番地
 家屋 番号 137 番
 種 類 事務所

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 22.75平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 44.56平方メートル

所有者 有限会社トーカイ浜松

物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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1～4】

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3】

1階部分につき有限会社トーカイ浜松が占有している。

同人の占有権原は使用借権と認められる。

2階部分につき本件共有者らが占有している。

【物件番号4】

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 磐田市草崎字大王
 地 番 131 番
 地 目 宅地
 地 積 204.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市草崎字大王
 地 番 137 番
 地 目 宅地
 地 積 440.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 磐田市草崎字大王 131 番地、137 番地
 家屋 番号 131 番
 種 類 工場 居宅
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 201.34 平方メートル
 2 階 167.92 平方メートル

共有者 A 持分 19 分の 12

共有者 B 持分 19 分の 7

4 所 在 磐田市草崎字大王 137 番地、131 番地
 家屋 番号 137 番
 種 類 事務所



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 22.75 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫、物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 44.56 平方メートル

所有者 有限会社トーカイ浜松





令和7年(ケ)第 59号
令和7年12月 2日受理
令和7年12月26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

(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 磐田市草崎字大王
地 番 131番
地 目 宅地
地 積 204.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 磐田市草崎字大王
地 番 137番
地 目 宅地
地 積 440.00平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 磐田市草崎字大王 131番地、137番地
家屋 番号 131番
種 類 工場 居宅
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 201.34平方メートル
2階 167.92平方メートル
共有者 A 持分19分の12
共有者 B 持分19分の7
- 4 所 在 磐田市草崎字大王 137番地、131番地
家屋 番号 137番
種 類 事務所

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 22.75 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 44.56 平方メートル

所有者 有限会社トーカイ浜松

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	磐田市草崎131番地	
土地	物件1～2	
現況地目	☒ 宅地（物件1～2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☒ その他の者（B、有限会社トーカイ浜松） 本土地上に上記の者（A、B）が下記物件3建物を所有（共有）して、有限会社トーカイ浜松が下記物件4建物を所有して、共同占有している。なお、土地所有者AとBは親子であり、また、Aは有限会社トーカイ浜松の代表者であるが、AB間及びAと有限会社トーカイ浜松との間には、本土地の使用について、賃貸借契約も地代の授受もないことから、B及び有限会社トーカイ浜松の本土地に対する占有権原は、使用借権と思料する。	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項用」記載のとおり	
建物	物件3～4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある - 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 物件3建物所有（共有）者（A、B） ☒ 債務者（有限会社トーカイ浜松） 債務者が物件3建物1階を工場（休止中）として、建物所有（共有）者（A・B）が同建物2階を住居（空き家）として、共同占有している。なお、有限会社トーカイ浜松とA・Bとの間には、物件3建物の使用について、賃貸借契約も賃料の授受もないことから、有限会社トーカイ浜松の物件3建物に対する占有権原は、使用借権と思料する。 ☒ 物件4建物所有者（有限会社トーカイ浜松） 上記の者が物件4主たる建物を事務所（休止中）として、同附属建物を車庫・物置として、占有している。	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ 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」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1～2土地は、その東側を市道東平松勾坂中幹線（地番131-1、109-1 地目用悪水路・公衆用道路 所有者磐田市 幅員車道約7m・歩道約9m）に接面している。
- 2 物件1土地は、その北側を市道草崎30号線（官地 幅員約4m）に接面している。
- 3 物件2土地の西側には、官地が存在するが、磐田市役所建築住宅課によれば、前記官地は、法定外道路である旨の回答がある。
- 4 物件2土地内南東側には、電柱が存在する。
- 5 工場抵当法2条の適用可否について
- (1) 物件3建物には、根抵当権・抵当権が設定されている。
- (2) 物件3建物は、建物占有者（債務者）により工業用ゴム製品・包装用資材の製造を営業目的として、工場として、使用されていたが、現在は、営業休止中である。
- (3) 物件3建物内には、建物占有者（債務者）が所有する機械器具類（クレーン、切断機、パレット等）が若干備え付けられているが、物件3建物所有（共有）者が所有する機械器具類は存在しない。
- (4) 以上により、物件3建物内には、建物所有（共有）者が所有する機械器具類は存在しないことから、工場抵当法2条の適用はないものと思料する。
- 6 物件3建物1階の天井部分には前記クレーン及び巻上機が存在するが、同建物に附合しているものと思料する。
- 7 物件3建物2階には、内壁の破損・汚れ、クロスの剥がれがある。

(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
■ A (土地所有者、物件3建物所有(共有)者、物件4建物所有会社代表者)	1 物件1～2土地は、私が所有しています。 2 物件3建物は、私と息子であるBが所有(共有)しています。物件4建物は、私が代表を務める有限会社トーカイ浜松が所有しています。 3 Bや有限会社トーカイ浜松が私の土地を物件3建物の敷地として使用するについて、私とB、有限会社トーカイ浜松との間には、賃貸借契約も地代の授受もありません。 4 物件3建物1階は、有限会社トーカイ浜松の動産類が残置されています。令和5年3月まで、同社が高圧ホースなどの工業用ゴム製品を製造・修理する工場として使用していましたが、現在は、営業休止中であり、営業再開の予定はありません。 5 物件3建物1階を有限会社トーカイ浜松が使用するについて、有限会社トーカイ浜松と私、Bの間には、賃貸借契約も家賃の授受もありません。 6 物件3建物1階内には、クレーン、巻上機、切断機、パレット等雑品など若干の機械器具類がありますが、有限会社トーカイ浜松が所有するものです。私やBが所有する機械器具類はありません。前記、機械器具類は、増築した際(昭和55年頃)に設置したもので、価値はありません。なお、従前存在した機械器具類の大部分は、処分しました。 7 物件3建物2階は、私やBが家族とともに住居として使用していましたが、令和7年5月16日に転居しました。現在、空き家であり、第三者が使用していることはありません。物件3建物2階内にて、猫4匹を約4～5年、飼育していましたので、猫による内壁の破損等があります。雨漏り等の不具合はありません。なお、平成13年頃、2階内をリフォームしています。 8 物件4主たる建物は、有限会社トーカイ浜松が令和5年3月まで事務所として使用していました。物件4主たる建物内にあるパソコン・電話機は、リース物件ですが、その余の事務機器類は、有限会社トーカイ浜松が所有するものです。現在、物件4主たる建物を第三者が使用していることはありません。不具合等もありません。 9 物件4附属建物は、有限会社トーカイ浜松が令和5年3月まで車庫・物置として使用していました。物件4附属建物内に存在する動産類は、有限会社トーカイ浜松が所有するものです。現在、物件4附属建物を第三者が使用していることはありません。不具合等もありません。 10 物件2土地内南東側には、中部電力株式会社が所有する電柱があります。同社から地代を受領しています。 11 隣地との境界について、争いはありません。本物件内にて、事故等もありません。大雨による浸水等もありません。 12 工場内にて、かなり以前に薬品を使用していたことがありますが、近年は使用していませんでした。土壌汚染等の可能性はないと思います。公的機関の定期検査を受けていたことはありません。また、変電設備もありませんので、PCB等を保管していることもありません。

(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 2 月 4 日 (木) : - :	当庁執行官室	磐田市役所及び磐田市消防本部に対し間取図請求・受領
7 年 1 2 月 4 日 (木) 1 4 : 4 0 - 1 5 : 0 0	物件所在地	物件特定 (全戸不在) 写真撮影 (屋外)
7 年 1 2 月 4 日 (木) 1 5 : 2 5 - 1 6 : 1 5	磐田市役所 建築住宅課 道路河川課 市民税課	接道関係調査 (建築住宅課・道路河川課) 償却資産課税台帳・明細書申請・受領 (市民税課) A・Bに関する償却資産課税台帳申請 (不存在の旨回答あり: 市民税課)
7 年 1 2 月 5 日 (金) 1 1 : 5 0 - 1 2 : 0 0	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (1 0 9 - 1 他 1 筆) 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 1 2 月 1 7 日 (水) 1 4 : 0 0 - 1 5 : 0 0	物件所在地	所有者 A と面談 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) ☐ 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



請求部	所在	磐田市草崎字大王				地番	131番			
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	昭和43年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(静岡地方法律局磐田出張所管轄)

令和7年10月20日

静岡地方法律局

請求番号：14-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和39年5月25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。

(静岡地方方法務局静岡出張所管轄)

令和7年10月20日

静岡地方方法務局

登記官

(8 枚用)

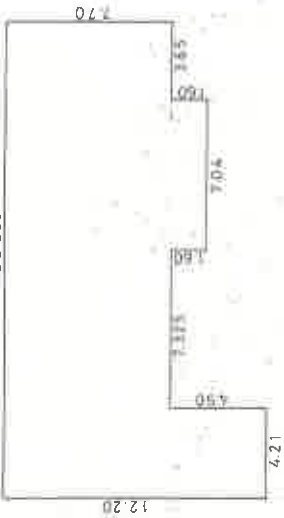
A3版をA4版に縮小

406541 各階平面図

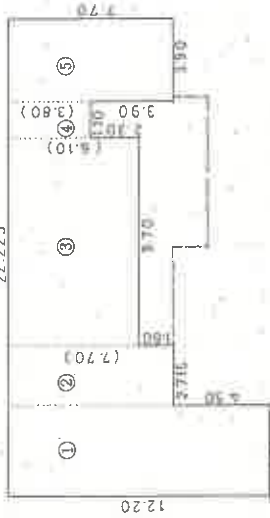
家屋番号 131番

建物の所在 磐田市草崎字大王131番地・137番地

1 階平面図 22.225



2 階平面図 22.225



床面積

①	12.20 × 4.21	=	51.3620
②	7.70 × 2.715	=	209.055
③	4.10 × 9.70	=	591.700
④	3.80 × 1.70	=	64.600
⑤	1.70 × 1.90	=	30.300
計			1679.275

床面積

作製者

昭和39年5月19日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

59.525

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。
(静岡地方方法務局磐田出張所管轄)
令和7年10月20日 静岡地方方法務局

登記官

(9 枚目)

各 階 平 面 図

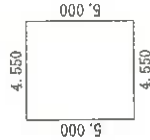
家屋番号

137番

建 物 図 面

建物の所在
磐田市草崎字大王137番地、131番地

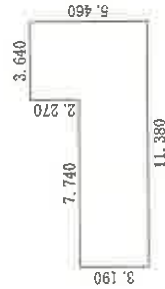
主である建物



求積表

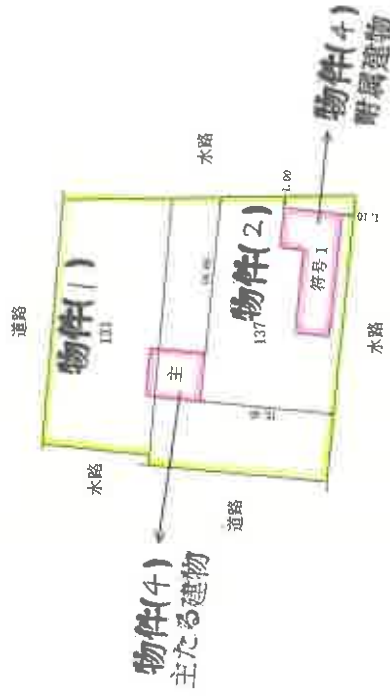
4.550 X 5.000 =	22.750000
床面積	22.75m ²

附属建物番号1



求積表

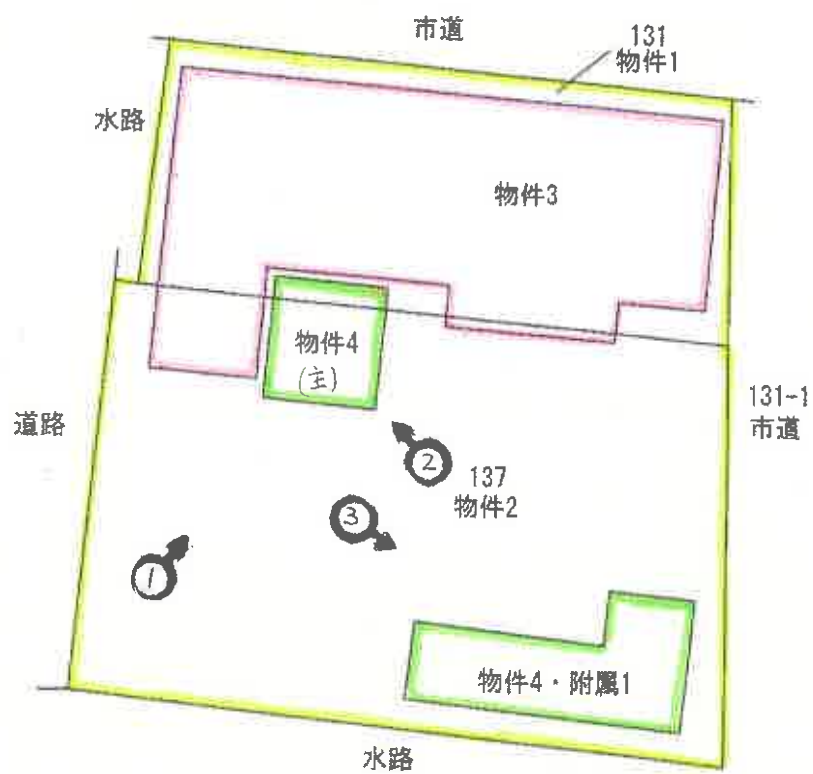
3.640 X 2.270 =	8.268800
11.380 X 3.190 =	36.302200
合 計	44.565000
床面積	44.56m ²



申請人

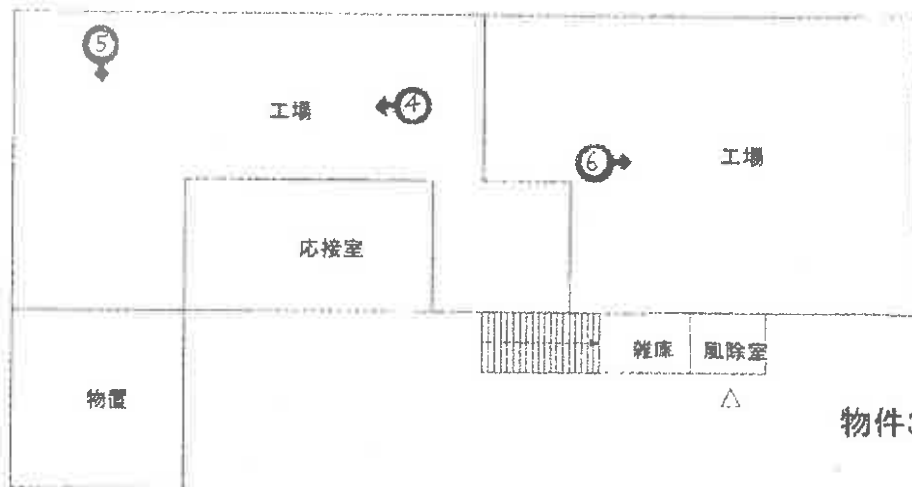
縮尺 1/250

縮尺 1/500

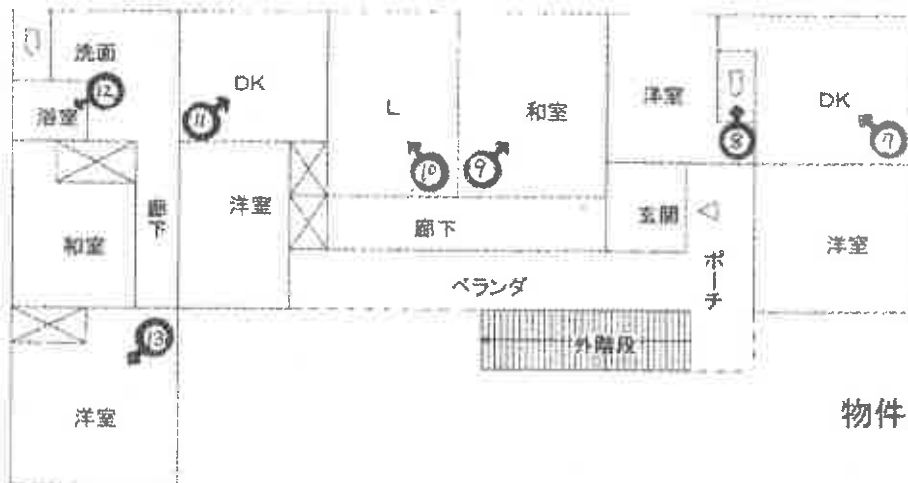


建物配置図

♂写真撮影方向



物件3・1階



物件3・2階



物件4・主



物件4・附属1

♂写真撮影方向

(11 枚目)

間 取 図

(1)



(2)



(3)

物件4 附属建物



(4) 物件3



(5) 物件 3



(6) 物件 3



(7) 物件 3



(8) 物件 3



(9) 物件3



(10) 物件3



(1 1) 物件 3



(1 2) 物件 3



(13) 物件3



(14) 物件4主たる建物



(15) 物件4附属建物



(16) 物件4附属建物



令和7年(ケ)第59号

令和7年12月17日

令和8年1月9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 磐田市草崎字大王
 地 番 131 番
 地 目 宅地
 地 積 204.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 磐田市草崎字大王
 地 番 137 番
 地 目 宅地
 地 積 440.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 磐田市草崎字大王 131 番地、137 番地
 家屋 番号 131 番
 種 類 工場 居宅
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 201.34 平方メートル
 2 階 167.92 平方メートル

共有者 A 持分 19 分の 12
 共有者 B 持分 19 分の 7

4 所 在 磐田市草崎字大王 137 番地、131 番地
 家屋 番号 137 番
 種 類 事務所

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 22.75 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 44.56 平方メートル

所有者 有限会社トーカイ浜松

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,370,000円
物件2（土地）	金 6,260,000円
物件3（建物）	金 2,780,000円
物件4（建物）	金 1,330,000円

- 1 一括価額は、物件1ないし4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、4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、4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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1、2の土地上に物件3の建物が存する。 ・物件1、2の土地上に物件4の建物が存する。 ・物件3の1階には若干の機械、器具等が見られたが物件3所有者のものではないため、工場抵当法の適用がない。		

※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 目的物件の概況等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位置・交通	JR東海道本線「磐田」駅 南西 側 約 3.5km (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	磐田市の南方に形成された準幹線道路沿いに住宅を主とする市街化調整区域の住宅地域。 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	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 特になし	
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	644.00㎡ 台形 間口約25m 奥行約26m 平坦 等高 特になし	
接面道路	角地 東 側 約 16m 北 側 約 4m	舗装市道 (建築基準法上の道路) 舗装市道 (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3, 4の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 住宅、田 特になし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 (簡易水道) 無 有	
特記事項	・線引前宅地について 物件1、2は線引前宅地である(既存宅地確認済地)。確認番号:3-11886、確認年月日:H12.12.20、648.73㎡(磐田市都市計画課にて要確認)。 ・簡易水道組合について 水道は北側から引き込まれている簡易水道(草崎白拍子簡易水道)であり、問い合わせ先(磐田市上下水道工事課)にて要確認。 ・物件2南東側に中部電力の電柱あり。		

2 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(登記記載) 昭和49年7月14日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約51年程
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 鉄骨・鉄筋コンクリート造2階建 折板 パネル 2階クロス 2階ボード、クロス等 1階土間コンクリート、2階フローリング、畳等 電気、給排水、衛生 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 間取り 1階工場・2階住宅 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	建物債務者が1階を工場(休止中)、建物共有者が2階を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	・1階工場は休止中。2階住宅は平成13年頃にリフォームしている。以前猫を飼育していたこともあり、内壁の破損や汚れ、クロスの剥がれあり。

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(登記記載) 経済的残存耐用年数 経過年数 平成16年7月日不詳 新築 約9年 約21年程
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 軽量鉄骨造平家建 折板 トタン クロス ボード 塩ビシート 電気等 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 間取り 事務所 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	・休止中。

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

区分	附属建物・符号1
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月(登記記載) 昭和60年月日不詳 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約40年程
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 軽量鉄骨造平家建 折板 トタン - - 土間コンクリート 電気等 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 間取り 車庫・物置 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	・休止中。

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、対象物件が工場・事務所等とその敷地で、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(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	30,400	0.93	204.00	0.9	5,190,000
2	30,400	0.93	440.00	0.9	11,200,000

ア 標準面地価格(公示価格等からの規準)

地価調査

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
磐田(県)-14	28,300	$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{92}$	30,400
◇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。					-0.2%
◇標準化補正:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		街路条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		規模、角地等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件3(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
3	140,000	369.26	4%	2,070,000
4	180,000	22.75	24%	980,000
4-1(附属)	60,000	44.56	6%	160,000
物件4建物価格合計				1,140,000

ウ 3の現価率(定額法による):主である建物

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:	51年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	20%
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)					
$\frac{3\text{年}}{(3\text{年}+51\text{年})\times(1-20\%)}=4\%$					

ウ 4の現価率(定額法による):主である建物
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:	21年	経済的残存耐用年数:	9年	観察減価:	20%
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)					
9年/ (9年+ 21年)×(1- 20%) = 24%					

ウ 4の現価率(定額法による):附属建物
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:	40年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	20%
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)					
3年/ (3年+ 40年)×(1- 20%) = 6%					

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	敷地 配分 ア'	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1(A)	5,190,000	0.98※	0.30	法定地上権	1,530,000
1(B)	5,190,000	0.02※	0.10	使用借権	10,000
2(A)	11,200,000	0.20※	0.30	法定地上権	670,000
2(B)	11,200,000	0.80※	0.10	使用借権	900,000

※物件3建物の物件1、2土地に存する建築面積と、物件4建物の物件1、2土地に存する建築面積により物件1、2土地に存する建築面積比で按分した数値を採用した。

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を物件3については法定地上権、物件4については使用借権と判定し、その割合を30%・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	5,190,000	-1,540,000		-	0.65	2,370,000
2	11,200,000	-1,570,000		-	0.65	6,260,000
3	2,070,000	+2,200,000	-	-	0.65	2,780,000
4	1,140,000	+910,000	-	-	0.65	1,330,000
一括価格(合計)						12,740,000

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 地価調査価格

番 号: 磐田(県)-14

所 在: 磐田市白拍子字千寿46番1外

価 格: 28,300円/㎡

位 置: JR東海道本線「磐田」駅約4.0km

価格時点: 令和7年7月1日

地 積: 332㎡

供給処理施設: 水道

接面街路: 西側4m市道, 中間画地

用途指定等: 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 一般住宅と農家住宅が混在する郊外の農地の多い住宅地域

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

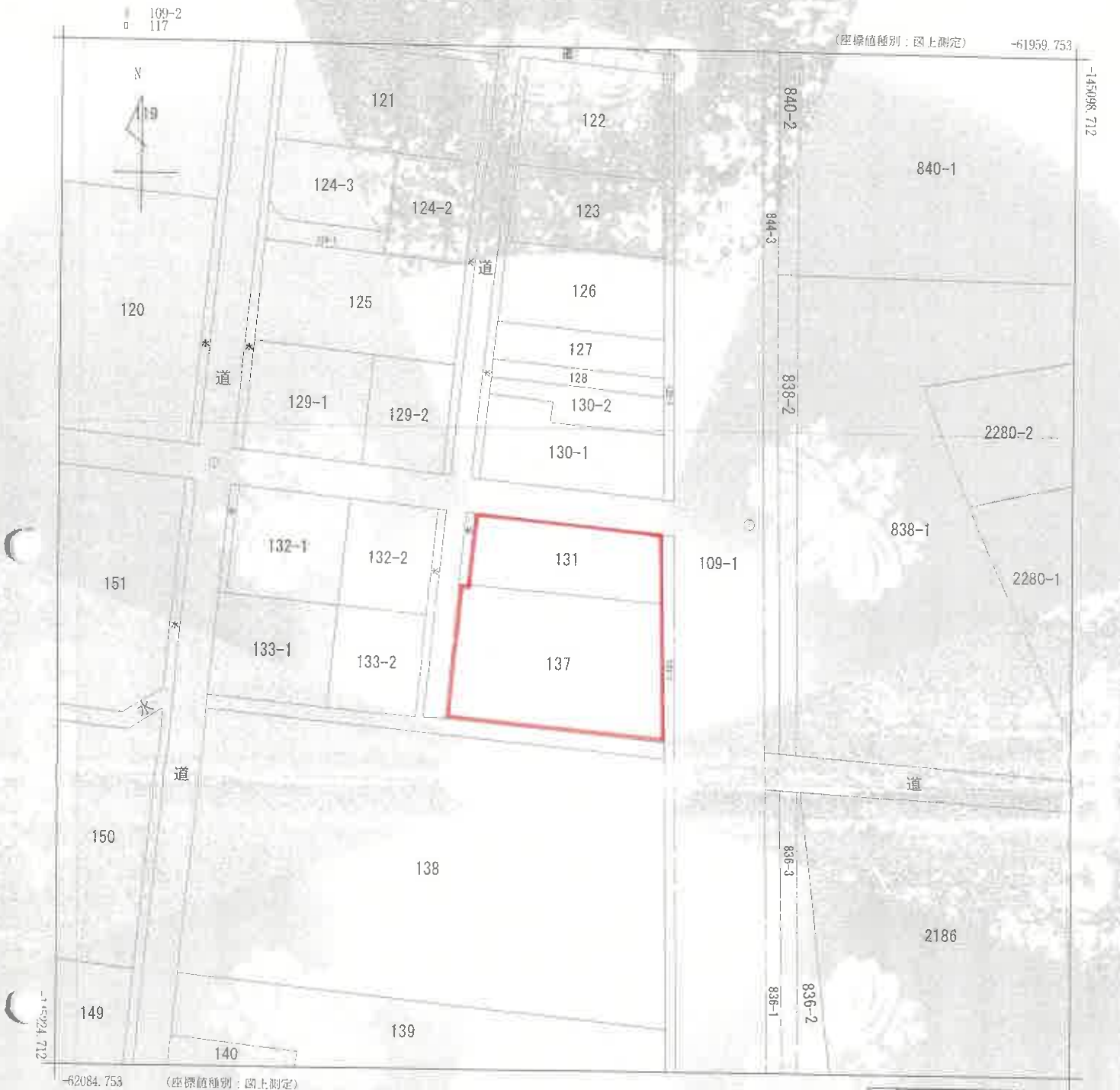
以上



1:25,000 相当

地図上の1センチは約250メートル

位置図



地番区域見出
草崎

請求部	所在	磐田市草崎字大王				地番	131番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年2月			備付年月日(原図)		補記事項				

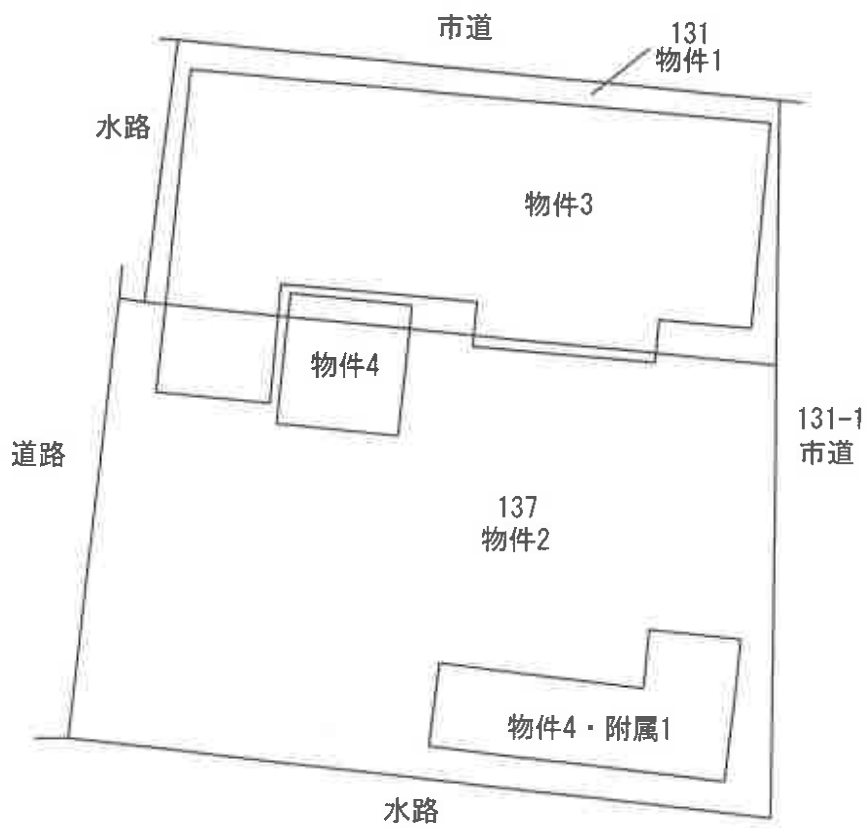
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方法務局磐田出張所管轄)

令和7年10月20日
静岡地方法務局
登記官

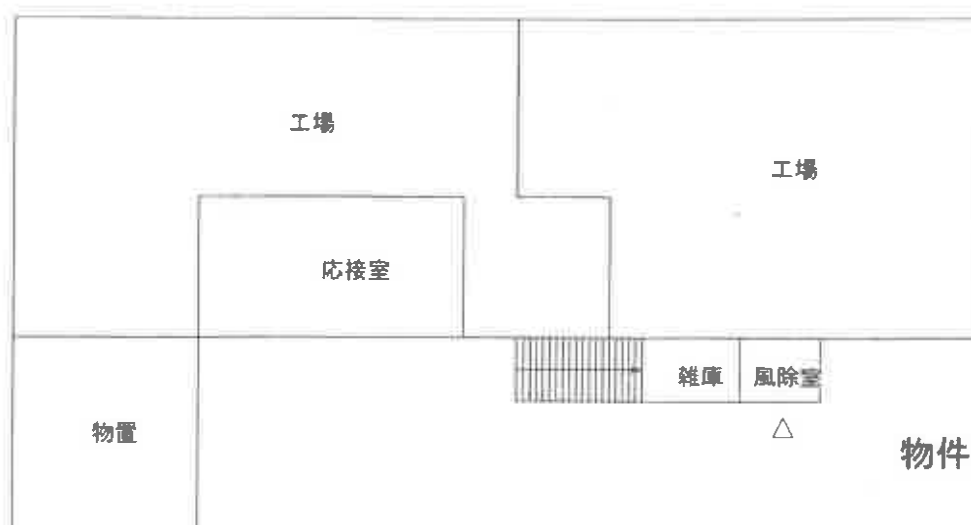
請求番号: 14-1
(1/1)



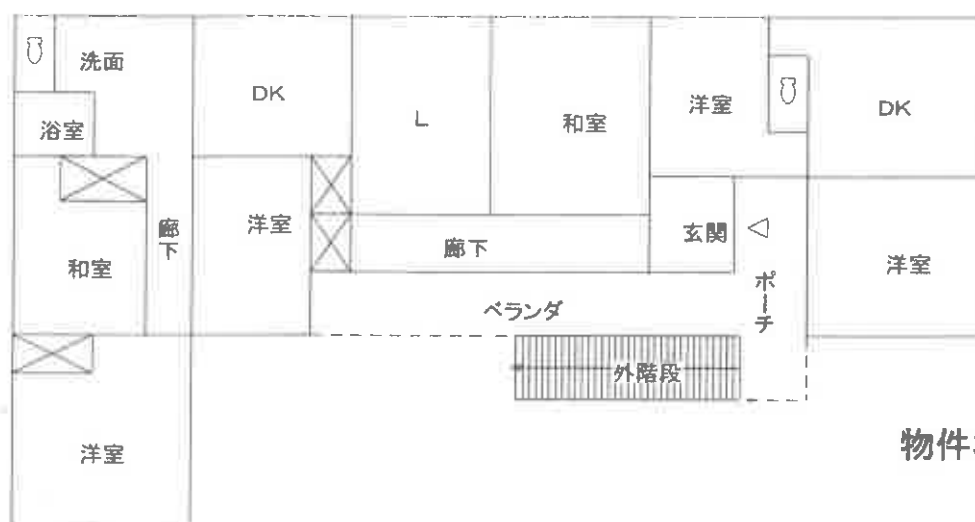
※A3・A4に縮小
公図写



建物配置図



物件3・1階



物件3・2階



物件4・主



物件4・附属1