

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22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 場 所	令和 8年 8月 5日 午前10時00分 静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月26日 午前 9時45分 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 6月22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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 4 | 所 | 在 | 磐田市草崎字松山 |
| | 地 | 番 | 1979番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 239.06平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 磐田市草崎字松山 |
| | 地 | 番 | 1979番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 250.45平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 磐田市草崎字松山 |
| | 地 | 番 | 1979番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 51.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月12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4～6】

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4～6】

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

【物件番号6】

売却対象外の土地（地番695番）を通行のため無償で利用している。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 4 | 所 | 在 | 磐田市草崎字松山 |
| | 地 | 番 | 1979番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 239.06平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 磐田市草崎字松山 |
| | 地 | 番 | 1979番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 250.45平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 磐田市草崎字松山 |
| | 地 | 番 | 1979番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 51.54平方メートル |





令和7年(ケ)第31号
令和7年 9月 9日受理
令和7年 12月 4日提出

現況調査報告書

(物件4、5、6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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 4 | 所 | 在 | 磐田市草崎字松山 |
| | 地 | 番 | 1979番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 239.06平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 磐田市草崎字松山 |
| | 地 | 番 | 1979番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 250.45平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 磐田市草崎字松山 |
| | 地 | 番 | 1979番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 51.54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4、5、6
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件4、5、6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(□備付なし) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件4、5、6の各土地を更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	別紙「その他の事項」参照
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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

(2 枚目)

その他の事項

- 1 物件4、5、6の各土地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が、Bから占有関係等につき聴取した。
- 2 物件4、5、6の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4、5、6の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。
- 4 物件4、5の各土地は、同各土地北側の官地(無番地)及び水路を介在して、市道(市道草崎43号線)に接面している。同市道から物件4、5の各土地に進入する水路部分には、コンクリート橋が存在する。水路部分には河川占用許可の取得あり。河川占用許可の詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 5 物件6の土地は袋地のため、市道(市道草崎52号線)には接面していない。市道(市道草崎52号線)に至るためには、物件6の土地に隣地する囲繞地である目的外土地(地番695)の一部を通行利用する必要があるが、本件競落人は、囲繞地である目的外土地(地番695)の一部を通行利用するためには、目的外土地(地番695)所有者との間において、囲繞地通行権のための契約等を要するものと思料する(別紙「関係人の陳述等」参照)。また、市道(市道草崎52号線)に至るにあたり、囲繞地である目的外土地(地番696)の通行も可能であり、現況、目的外土地(地番696)を通行利用した方が進入路としては利用しやすいと思料する。尚、同部分の通行利用の可否については不明である。
- 6 物件4、5、6の各土地は宅地造成地の状態の更地であるが、物件4、5の各土地の一部には雑草等が繁茂した状態である。
- 7 物件4、5の各土地西側部分と目的外土地(地番695)との間の境界は、外観上判然としない。

以上

(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)	陳述内容等
■B (Aの元実父)	<p>1 物件4、5、6の各土地の所有者会社代表者Aは、元息子です。</p> <p>2 物件4、5、6の各土地は、株式会社たいようが所有する宅地造成地状態の更地です。</p> <p>3 物件4、5、6の各土地は、目的外土地(地番695)所有者から購入しました。物件6の土地は袋地のため、市道(草崎52号線)には接面していませんが、物件6の土地の東側部分に隣接する目的外土地(地番695)の一部を通行利用することで市道に至ることができます。同部分の一部通行利用については、物件6の土地を購入した時から、目的外土地(地番695)所有者の承諾の下において無償で通行利用することが可能です。本件競落人は、目的外土地(地番695)の一部を通行利用するには、目的外土地(地番695)所有者との間において契約等を要します。</p> <p>4 物件5の土地は、隣接する北側部分からの出入りがしにくいため、目的外土地(地番695)の一部を使用貸借し、当該部分を介して、東側市道(草崎52号線)から出入りするつもりでした。</p> <p>5 物件6の土地から物件5の土地に行くために、物件6の土地の西側部分に隣接する目的外土地(地番695)の一部を通行利用することが可能ですが、同部分の通行利用に関しては、目的外土地(地番695)所有者の承諾において無償で通行利用する予定でした。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年9月30日聴取)</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

(4 枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月10日(水) 1 14:30-14:40 2 15:00-15:20	1 静岡地方法務局 (磐田出張所) 2 物件所在地	1 隣接地の登記事項証明書交付申請 2 物件確認、写真撮影
令和7年9月12日(金)	当庁	Bに対し、現況調査期日を通知(電話)
令和7年9月24日(水) 1 11:00-11:45 2 12:00-12:10	1 物件所在地 2 磐田市役所	1 立入調査、写真撮影、評価人同行 2 接面道路につき調査
令和7年9月30日(火) 11:10-11:20	物件2の建物所在地	Bから物件4、5、6の各土地の占有状況等につき聴取
(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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

(座標値種別：図上測定) -61712.514



-61837.514 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
草崎

請求部	所在	磐田市草崎字松山				地番	1979番1				
出縮	力尺	1/500	精度分	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方務局磐田出張所管轄)

令和7年6月4日

名古屋法務局豊川出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

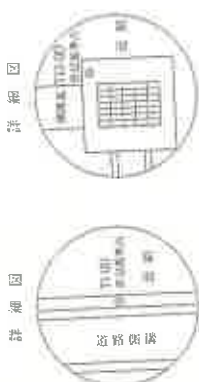
(6 枚目)



地積測量図

地番
1979-1・1979-8・1979-9
1979-10・1979-11

土地の所在
鬆田市草崎字松山



登記基準点座標一覧表

種別	X座標	Y座標
T 1	100.000	100.000
T 1 3	149.732	98.286

測地系	任意座標
座標系	任意座標
測量年月日	平成28年3月18日

製作者
(平成28年7月15日)

申請人

縮尺
1/250

登記年月日：平成28年7月29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。
(静岡地方務局磐田出張所管轄)
令和7年8月4日 名古屋法務局豊川出張所 登記官

登記年月日：平成28年7月29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。
 (静岡地方公務員事務所出産所管轄)
 令和7年8月4日 名古屋公務員事務所 登記官

地積測量図

地番 1979-1・1979-8・1979-9
 1979-10・1979-11
 土地の所在 静岡市草薙字松山

座標求積表

地点番名	(一) 1979-1 標識	X	Y	辺長
D6108	()	124.160	68.520	
K114	()	110.917	70.044	13.253
D673	()	110.894	71.131	1.087
K115	()	109.246	71.433	1.675
K116	()	109.772	78.002	7.002
F31	()	110.726	78.588	0.979
R6	()	112.204	98.945	20.417
K100	()	114.323	98.871	2.020
F28	()	113.029	81.706	17.214
K117	()	124.026	81.290	11.604
D6108	()	124.160	69.520	11.779
		倍面積	407.819153	
		地面積	203.907505	
		地積	203.90	m ²

地点番名	(二) 1979-10 標識	X	Y	辺長
K115	()	109.246	71.433	0.897
D672	()	108.964	71.595	7.311
C99	()	101.088	72.313	5.606
D670	()	101.330	77.914	6.143
D669	()	107.467	78.187	1.377
D668	()	108.843	78.249	0.944
K116	()	109.772	78.415	7.002
K115	()	109.246	71.433	
		倍面積	103.098211	
		地面積	51.5491055	
		地積	51.54	m ²

*公式 $A=1/2 \sum (X2-X1)(Y1+Y2)$

地点番名	(イ) 1979-1 標識	X	Y	辺長
K98	()	145.768	67.303	2.392
C41	()	143.447	66.862	12.592
D675	()	141.668	54.396	18.012
K113	()	123.673	55.174	11.354
D6119	()	124.122	66.519	10.205
D6120	()	134.319	66.115	11.949
K122	()	145.252	70.937	3.675
K98	()	145.768	67.303	
		倍面積	478.125564	
		地面積	239.0627820	
		地積	239.06	m ²

地点番名	(ロ) 1979-8 標識	X	Y	辺長
K122	()	145.252	70.937	11.949
D6120	()	134.319	66.115	10.205
D6119	()	124.122	66.519	11.354
K113	()	123.673	55.174	12.464
D674	()	111.221	55.712	14.335
K114	()	110.917	70.044	13.253
D6108	()	124.160	69.520	12.073
K123	()	144.790	74.012	3.110
K122	()	145.252	70.937	
		倍面積	500.906055	
		地面積	250.4530275	
		地積	250.45	m ²

地点番名	(ハ) 1979-9 標識	X	Y	辺長
K123	()	144.790	74.012	12.073
K124	()	133.744	69.140	9.592
D6108	()	124.160	69.520	11.779
K117	()	124.626	81.290	3.144
R35	()	127.768	81.177	16.045
K101	()	143.802	80.596	1.692
C97	()	144.053	78.923	4.965
K123	()	144.790	74.012	
		倍面積	417.194988	
		地面積	208.5974940	
		地積	208.59	m ²

*公式 $A=1/2 \sum (X2-X1)(Y1+Y2)$

作製者

申請人

縮尺

(平成28年 7月15日)

土地位置関係図（概略）



※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、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。

縮尺約1/400

写真1 コンクリート橋



写真2



写真3



物件5

物件4

写真4



物件4

物件5

写真5 物件5



物件4

写真6 物件5



物件4

写真7 物件6



写真8 物件6



令和7年(ケ)第 31号
令和7年 9月24日 現地調査
令和7年12月 2日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

(2分冊の2 物件4・5・6)

評価人 不動産鑑定士

木村 満義

物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区南浅田一丁目
 地 番 124番21
 地 目 宅地
 地 積 369.81平方メートル

2 所 在 浜松市中央区南浅田一丁目 124番地21
 家屋 番号 124番21
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 161.75平方メートル
 2階 80.00平方メートル

3 所 在 浜松市中央区南浅田一丁目
 地 番 124番4
 地 目 宅地
 地 積 95.83平方メートル

4 所 在 磐田市草崎字松山
 地 番 1979番1
 地 目 宅地
 地 積 239.06平方メートル

5 所 在 磐田市草崎字松山
 地 番 1979番8

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	250.45平方メートル
6 所 在	磐田市草崎字松山
地 番	1979番11
地 目	宅地
地 積	51.54平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 2,030,000 円
物件5 (土地)	金 1,820,000 円
物件6 (土地)	金 190,000 円

- 1 一括価格は、物件4～6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。

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き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
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<p>【物件4の土地に関する特記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 物件4の土地と北側市道との間に、官地（無番地）と水路が介在しており、水路占用許可を得て、架橋している。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。なお、水路が介在しているため、セットバックは不要である。 物件4の土地は、既存宅地の確認はないが、線引き前宅地である。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 物件4の土地の西側部分と目的外土地（地番695番）との間の境界は外観上判然としない。 上水道はないが、簡易水道がある。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 <p>【物件5の土地に関する特記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 物件5の土地と北側市道との間に、官地（無番地）と水路が介在しており、水路占用許可を得て、架橋している。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。なお、水路が介在しているためセットバックは不要である。 物件5の土地は、既存宅地の確認はないが、線引き前宅地である。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 物件5の土地の西側部分と目的外土地（地番695番）との間の境界は外観上判然としない。 上水道はないが、簡易水道がある。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 <p>【物件6の土地に関する特記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 物件6の土地は、建築基準法上の道路に接面しておらず、原則として建物の建築はできない。 物件6の土地は、既存宅地の確認はないが、線引き前宅地である。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 <p>※ 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。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 土地の概況及び利用状況等（物件4）

位置・交通	J R 東海道本線「豊田町」駅の南方・直線距離約3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地のなかに一般住宅が見られる地域	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	239.06m ² 不整形 平坦 官地（無番地）と水路を介在して、北側市道とほぼ等高に接面。 特になし
接面道路の状況	北側幅員約3m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・更地である。 目的外建物の有無・・・無 その他・・・無	
供給処理施設	上水道 無（下記特記事項欄参照） ガス配管 無 下水道 有 (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4の土地と北側市道との間に、官地（無番地）と水路が介在しており、水路占用許可を得て、架橋している。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。なお、水路が介在しているため、セットバックは不要である。 ・物件4の土地は、既存宅地の確認はないが、線引き前宅地である。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ・物件4の土地の西側部分と目的外土地（地番695番）との間の境界は外観上判然としない。 ・上水道はないが、簡易水道がある。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件5）

位置・交通	JR東海道本線「豊田町」駅の南方・直線距離約3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地のなかに一般住宅が見られる地域	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	250.45㎡ 不整形 平坦 官地（無番地）と水路を介在して、北側市道とほぼ等高に接面。 特になし
接面道路の状況	北側幅員約3m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・更地である。 目的外建物の有無・・・無 その他・・・無	
供給処理施設	上水道 無（下記特記事項欄参照） ガス配管 無 下水道 有 (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、通常の費用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5の土地と北側市道との間に、官地（無番地）と水路が介在しており、水路占用許可を得て、架橋している。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。なお、水路が介在しているためセットバックは不要である。 ・物件5の土地は、既存宅地の確認はないが、線引き前宅地である。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ・物件5の土地の西側部分と目的外土地（地番695番）との間の境界は外観上判然としない。 ・上水道はないが、簡易水道がある。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>	

1-3 土地の概況及び利用状況等（物件6）

位置・交通	J R 東海道本線「豊田町」駅の南方・直線距離約3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地のなかに一般住宅が見られる地域	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	51.54㎡ ほぼ長方形 平坦 公道に接していない。 特になし
接面道路の状況	公道に接していない。	
土地の利用状況	現況利用・・・更地である。 目的外建物の有無・・・無 その他・・・無	
供給処理施設	上水道 無 ガス配管 無 下水道 無 (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6の土地は、建築基準法上の道路に接面しておらず、原則として建物の建築はできない。 ・物件6の土地は、既存宅地の確認はないが、線引き前宅地である。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 <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

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

地域の標準的な価格を算定し、これに個別格差を乗じて更地価格を求めた。

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	更 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	23,300	0.70	239.06	—	3,900,000
5	23,300	0.60	250.45	—	3,500,000
6	23,300	0.30	51.54	—	360,000
					7,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 磐田（県）－14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,300\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/120 \approx 23,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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：物件4・物件5は不整形であること等を考慮した。

物件6は、無道路地であること等を考慮した。

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。

評価額

物件番号	基礎となる価格 (円) (1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
4	3,900,000	—	—	0.8	0.65	2,030,000
5	3,500,000	—	—	0.8	0.65	1,820,000
6	360,000	—	—	0.8	0.65	190,000
						4,040,000

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：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、当該地域における近年の不動産需要等を考慮した結果、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（磐田（県）－14）

所 在：磐田市白拍子字千寿46番1外

価 格：28,300円/㎡

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4.0m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
(建ぺい率60%、容積率200%)

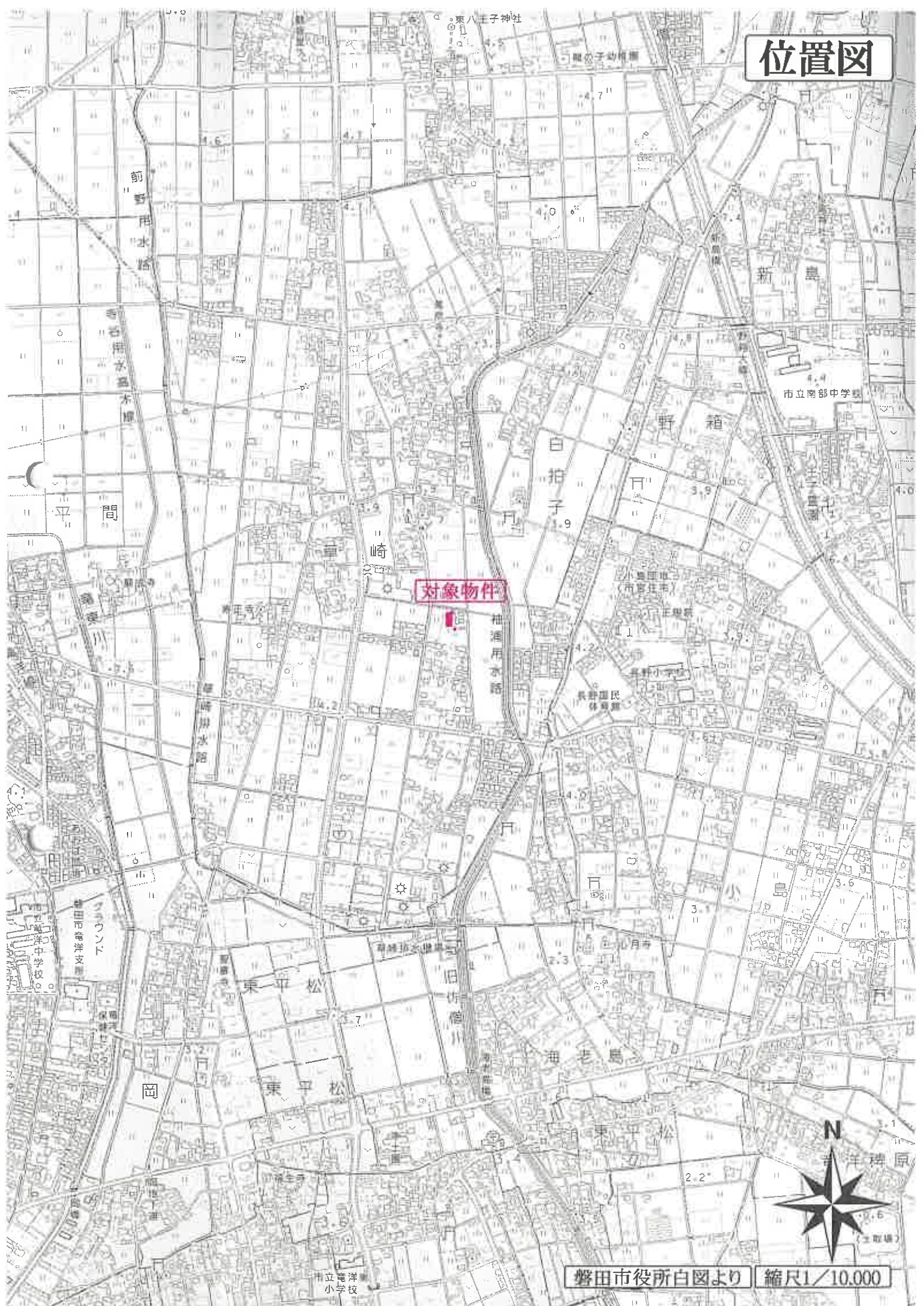
地域の概要：一般住宅と農家住宅が混在する郊外の農地の多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 配置図

以 上

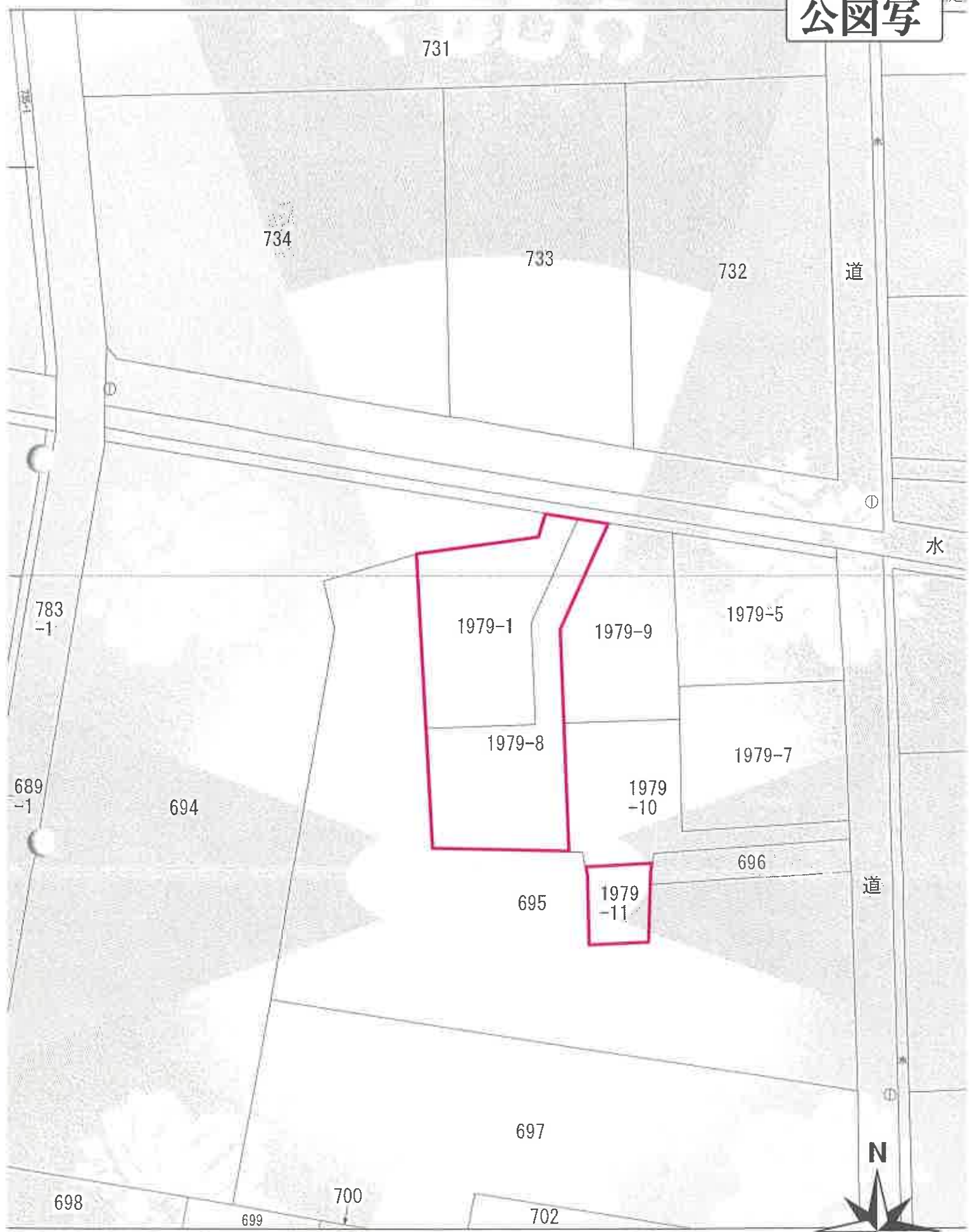
位置図



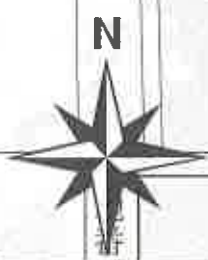
対象物件

磐田市役所白図より 縮尺1/10,000

公図写



(座標値種別：図上測定)



縮尺1/500

配置図



※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、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。