

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 児玉 謙次郎

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 場 所	令和 8年 9月 9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	日 時 場 所	令和 8年 9月30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 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	2,890,000 2,312,000		578,000	89,786	19,239

物 件 目 録

1 所 在 磐田市福田字外野 5489番地129

家屋 番号 5489番129

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.30平方メートル
2階 64.00平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 21 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 児玉 謙次郎

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

本件共有者 A 及び同 B 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 1】

本件建物のために、その敷地（地番 5 4 8 9 番 1 2 9、5 4 8 9 番 8 6、5 4 8 9 番 6 1 7 及び 5 4 8 9 番 6 1 8、いずれも所有者 C）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

売却対象外の土地（地番 5 4 8 9 番 1 2 9、5 4 8 9 番 8 6、5 4 8 9 番 6 1 7 及び 5 4 8 9 番 6 1 8）を通行のため利用している。

南側の売却対象外の水路に架橋して通行のため利用している。

《 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 磐田市福田字外野 5489番地129

家屋 番号 5489番129

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 68.30平方メートル
2階 64.00平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2



令和7年(ケ)第72号

令和8年 1月28日受理

令和8年 3月19日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 磐田市福田字外野 5 4 8 9 番地 1 2 9

家屋 番号 5 4 8 9 番 1 2 9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 8 . 3 0 平方メートル
2 階 6 4 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 2

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
建 物	物件 1		
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(未登記)	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 種 類 : 構 造 : 床面積 : </td> </tr> </table>	{	種 類 : 構 造 : 床面積 :
{	種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占有者及び 占有状況	☒ 建物共有者ら (A : 持分 3 分の 1 ・ B : 持分 3 分の 2) 1 上記の者ら及びその家族が本建物を居宅として使用し、占有している。 2 本件建物は、上記の者らとの間 (親子関係) の共有持分権であり、同建物の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。 ☐ 「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」記載のとおり		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>	{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷 地 (目 的 外 土 地)	「目的外土地の概況」のとおり		
土地建物の位置関係	☒ 公図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (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

(目的外土地用 (単独))

目 的 外 土 地 1 の 概 況 (物件1関係)		
所 在	磐田市福田字外野	
地 番	5 4 8 9 番 1 2 9	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	2 4 9 . 0 0平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☒ 土地所有者 (C) ☐ その他の者	
そ の 他 の 事 項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
☒ 関係人 (A B (建物共有者ら) の各陳述 ☒ 提示文書(土地賃貸借契約書及び回答書 (地代) 各写し)の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	☒ 令和7年6月1日	
最初の 契約等	契約日	☒ 令和7年7月14日
	期 間	☒ 令和7年6月1日から ☒ 令和37年5月31日まで 30年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期 間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸 主	☒ 土地所有者 (C) ☐ その他の者
	借 主	☒ 建物共有者ら (A B) ☐ その他の者
地代・支払時期等	☒ 土地賃貸借契約書第3条 (賃料) によれば、月額10,000円 (毎月末日限り翌月分支払・賃貸人の住所に持参して支払う)と記 載されているが、建物共有者Aと土地所有者Cは親族 (姉弟) 関係 のため、金銭の授受はない (別紙「関係人の陳述等」参照)。	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある 滞納期間： 滞納金額：	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない	
	☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

(目的外土地用 (単独))

目 的 外 土 地 2 の 概 況 (物件1 関係)		
所 在	磐田市福田字外野	
地 番	5 4 8 9 番 8 6	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	3 8 . 0 0 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☒ 土地所有者 (C) ☐ その他の者	
そ の 他 の 事 項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
☒ 関係人 (A B (建物共有者ら) の各陳述 ☒ 提示文書(土地賃貸借契約書及び回答書 (地代) 各写し)の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占 有 開 始 時 期	☒ 令和7年6月1日	
最初の契約等	契約日	☒ 令和7年7月14日
	期 間	☒ 令和7年6月1日から ☒ 令和37年5月31日まで 30年間 ☐ 期間の定めなし
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☒ 土地所有者 (C) ☐ その他の者
	借 主	☒ 建物共有者ら (A B) ☐ その他の者
地代・支払時期等	☒ 土地賃貸借契約書第3条 (賃料) によれば、月額10,000円 (毎月末日限り翌月分支払・賃貸人の住所に持参して支払う)と記載されているが、建物共有者Aと土地所有者Cは親族 (姉弟) 関係のため、金銭の授受はない (別紙「関係人の陳述等」参照)。	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある 滞納期間： 滞納金額：	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()]	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(4 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地3の概況(物件1関係)		
所 在	磐田市福田字外野	
地 番	5489番617	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	30.30平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☒ 土地所有者(C) ☐ その他の者	
そ の 他 の 事 項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
☒ 関係人(A・B(建物共有者ら)の各陳述 ☒ 提示文書(土地賃貸借契約書及び回答書(地代)各写し)の要旨		
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	☒ 令和7年6月1日	
最初の契約等	契約日	☒ 令和7年7月14日
	期 間	☒ 令和7年6月1日から ☒ 令和37年5月31日まで 30年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☒ 土地所有者(C) ☐ その他の者
	借 主	☒ 建物共有者ら(A・B) ☐ その他の者
地代・支払時期等	☒ 土地賃貸借契約書第3条(賃料)によれば、月額10,000円 (毎月末日限り翌月分支払・賃貸人の住所に持参して支払う)と記載されているが、建物共有者Aと土地所有者Cは親族(姉弟)関係のため、金銭の授受はない(別紙「関係人の陳述等」参照)。	
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円	
特 約 等		
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある 滞納期間: 滞納金額:	
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある	
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(5 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地4の概況(物件1関係)		
所 在	磐田市福田字外野	
地 番	5489番618	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	31.65平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☒ 土地所有者(C) ☐ その他の者	
その他の事項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
☒ 関係人(A・B(建物共有者ら)の各陳述 ☒ 提示文書(土地賃貸借契約書及び回答書(地代)各写し)の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	☒ 令和7年6月1日	
最初の契約等	契約日	☒ 令和7年7月14日
	期 間	☒ 令和7年6月1日から ☒ 令和37年5月31日まで 30年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	☐ 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸 主	☒ 土地所有者(C) ☐ その他の者
	借 主	☒ 建物共有者ら(A・B) ☐ その他の者
地代・支払時期等	☒ 土地賃貸借契約書第3条(賃料)によれば、月額10,000円(毎月末日限り翌月分支払・賃貸人の住所に持参して支払う)と記載されているが、建物共有者Aと土地所有者Cは親族(姉弟)関係のため、金銭の授受はない(別紙「関係人の陳述等」参照)。	
地代前払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円	
特 約 等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある 滞納期間： 滞納金額：	
契約解除	☐ ない ☐ ある	
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐係属中 ☐終局()	
そ の 他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(6 枚目)

その他の事項

- 1 本件建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおり。
- 2 借地である目的外土地4（地番5489番618）は、南側の水路（水路上にはコンクリート橋が存在する・尚、水路の河川占用における詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。）を介して、幅員約7.3mの舗装市道（市道福田204号線）に接面している。
- 3 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。本件建物の不具合箇所につき、本件建物1階洋室の引戸及び2階西側洋室の扉部分に損傷箇所が見受けられた。

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

(7 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物共有者)	1 本件建物共有者です。相共有者はB (実娘) です。本件建物はA Bの共有持分ですが、本件建物の利用関係については親子関係なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 2 本件建物の敷地は、C (実弟) からの借地です。本件につき、土地賃貸借契約書を提出します。同契約書記載のとおり、目的外土地1 (地番5 4 8 9 - 1 2 9) 及び目的外土地2 (5 4 8 9 - 8 6)、目的外土地3 (地番5 4 8 9 - 6 1 7)、目的外土地4 (地番5 4 8 9 - 6 1 8) をC (目的外土地所有者) から借りています。 3 本件建物には、私とBの家族の1 0人が住んでいます。 4 本件建物には、外壁部分に接して下屋 (物置: 自転車置場兼物干し場) が構築されています。 5 本件建物にはソーラーパネルは設置されていませんが、エコキュート設備のあるオール電化の住宅です。 6 本件建物は、経年相応の劣化した建物です。雨漏り等の不具合箇所等はありません。 7 本件建物から市道に至るにあたり、目的外土地1、2、3、4及び水路上に存在するコンクリート橋を介して通行利用しています。 (令和8年2月19日 聴取)
■ B (建物共有者)	上記Aの陳述内容と同旨 (令和8年2月19日 聴取)
■ A (建物共有者)	借地の貸借関係については、本件建物新築当時から土地賃貸借契約書記載の各目的外土地を借りています。契約書には賃料月額10,000円と記載されていますが、Cとは親族関係なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償です。 (令和8年3月13日 聴取) 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

(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8年1月28日(水)	当庁	磐田市役所市民税課に対し、間取図請求(郵券220円)
令和8年1月30日(金) 1 12:00-12:15 2 13:20-13:30	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (磐田出張所)	1 物件確認、写真撮影 2 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請
令和8年2月2日(月)	当庁	A B (共有者ら) に対し、現況調査期日通知書送付(郵券220円)
令和8年2月19日(木) 1 11:20-12:40 2 13:00-13:10	1 物件所在地 2 磐田市役所	1 評価人同行、立入調査、占有調査、写真撮影、A B (共有者ら) から占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
令和8年3月13日(金) 9:10-9:20	当庁	Aから借地の貸借関係について聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

(9 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

4 5489-169
D 5489-287

A 5489-571

(座標値種別：図上測定)

56974.717



-56999.717

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

福田

請求部分	所在地	磐田市福田字外野					地番	5489番129		
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45年3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。

(静岡地方税務局磐田出張所管轄)

令和7年12月2日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M10088

登記官

(1/1)

(10 枚目)

登記年月日：平成22年1月22日

【A3版をA4版に縮小】

606504

各階平面図 建物図面

家屋番号 5489番129

建物の所在 磐田市福田字外野5489番地129

1階



求積表

$9.339 \times 7.314 = 68.305446$
床面積 68.30㎡

2階



求積表

$6.189 \times 3.825 = 23.672925$
合計 64.002321
床面積 64.00㎡

物件1

目的外土地1

目的外土地2 5489-77

5489-509 (水路)

5489-88

5489-15

5489-617

5489-148

5489-434

5489-513 (道路)

目的外土地4

(1/500)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作製者

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。

(磐岡地方支務局磐田出張所管轄)

令和7年12月2日

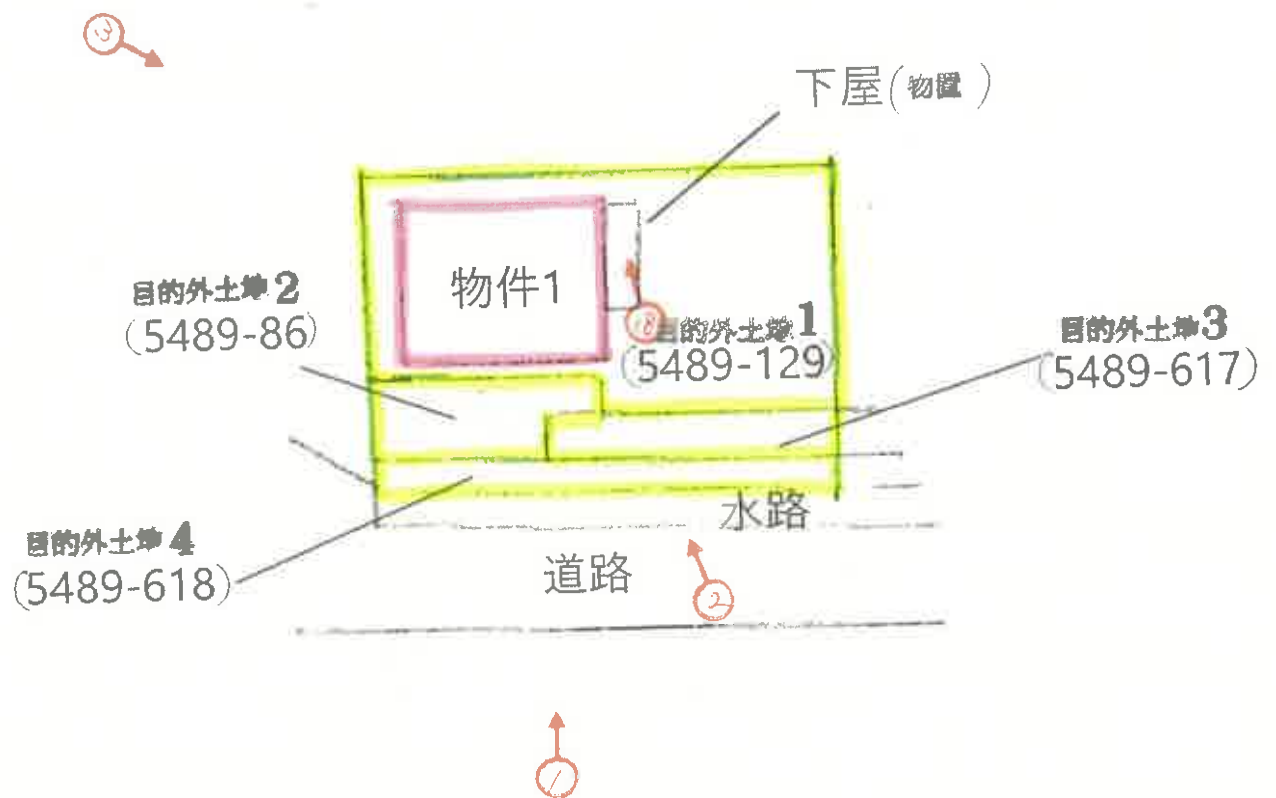
東京支務局台東出張所

登記官

(11 枚目)

地図整理番号：M10089

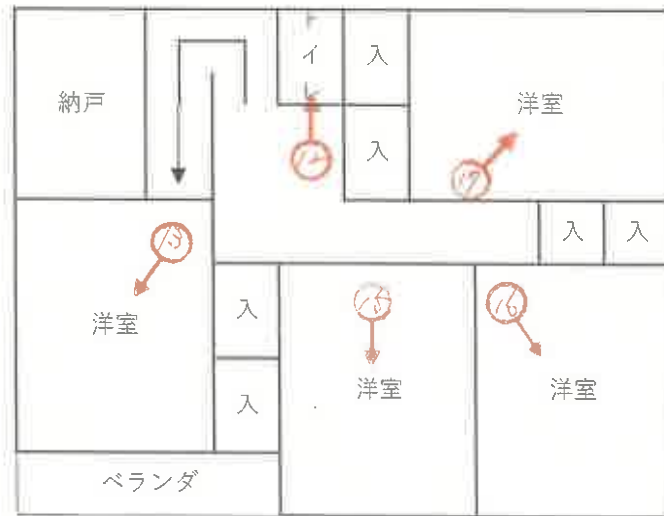
土地建物位置関係図（概略）



写真撮影の位置及び方向を示す。

問 取 図

物件 1



2階



1階

 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2



コンクリート橋

写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真9 上記写真8の洋室内の引戸の損傷箇所（撮影位置の図示は省略）



写真10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4 上記写真 1 3 の洋室内の扉の損傷箇所（撮影位置の図示は省略）



写真15



写真16



写真17



写真18 下屋（物置）



写真19 上記写真18の下屋（物置）内



令和7年 (ケ) 第72号
令和8年2月19日 現地調査
令和8年3月26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

富田 稲子

物 件 目 録

- 1 所 在 磐田市福田字外野 5489番地129
- 家屋番号 5489番129
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 68.30平方メートル
2階 64.00平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

第1 評 価 額

評 価 額	
物件 1 (建物)	金 2, 8 9 0, 0 0 0 円

①評価額は土地利用権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	
特 記 事 項		
・後記建物敷地上に物件1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 建物の概況及び利用状況（物件1）

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） 平成22年1月9日新築 経 過 年 数 約16年 経済的残存耐用年数 約9年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイジング等 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：－
床面積（現況）	1階68.30㎡、2階64.00㎡ 延べ面積132.30㎡
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	中 位
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	共有者が家族と居住している *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	*物件1の建物は目的外土地（磐田市福田字外野5489番129）の上に存しており、その土地利用権原は使用貸借と思料する。 *物件1の東側に下屋が設置され、物置等として利用されている。 *建物内は経年相応の劣化が進んでおり、ドア等に破損もみられる。 *南側に接する水路の上に架橋し出入りに使用しているが、水路占有許可の記録が市役所では確認できなかったため、買受人が新たに許可申請をするのが望ましい。 *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

2 建物敷地(土地利用権等)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「磐田」駅南方約 5.5 km (直線距離) (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	ぼう僧川南側、福田公園東側の農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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 指定建ぺい率 指 定 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第 1 種住居地域 60% 200% なし 特別工業地区、居住誘導区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 等 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 面 状 況 そ の 他	348.95 m ² ほぼ長方形 間口約 22m、奥行約 15m 平坦地 道路との間に幅約 2 m の水路がある 特になし
接面道路の状況	南側約 7.3 m 舗装市道 (建築基準法上の道路)	
供 給 処 理 施 設	上 水 道	有
	ガ ス 配 管	無
	下 水 道	有
	*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施設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、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 地 利 用 権 等 の 内 容	所在地	磐田市福田字外野 5489 番 129、5489 番 86、5489 番 617、5489 番 618
	面 積	(公簿) 348.95 m ²
	所有者	C
	備 考	使用貸借
	※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	*道路との間に幅約 2 m の水路が所在する。 *土地賃貸借契約書はあるが、地代授受の確認ができないので、執行官現況調査報告書記載の通り使用貸借と推測する。	

第5 評価額算出の過程

土地利用権付建物の取引事例が収集されず、また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（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、消費税の課税等も考慮した上、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 (㎡) ウ	現価率 ウ	建 物 の 価 格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	158,000	132.30	0.29	6,060,000

ウ 現価率（定額法による）

- ・経済的耐用年数：25年、経過年数：16年、経済的残存耐用年数：9年、観察減価：20%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
- ・現価率＝経済的残存耐用年数9年÷（16年＋9年）×（1－0.2）≒0.29

② 建物敷地

目的外土地の更地価格を算定し、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/㎡) 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
目的外 土地	9,500	0.90	348.95	1.00	2,980,000

ア 標準画地価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を斟酌して決定した。
基準地 磐田－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,720 \text{ 円/㎡} \times 98.7/100 \times 100/100 \times 100/101 \div 9,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：基準地は環境条件がやや優るが、街路条件が劣る

イ 個別格差：道路との接面状態が劣る。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について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 土地利用権等価格の判定

建付地価格（円） (1②オ) 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
2,980,000	0.10	使用借権	300,000

イ 土地利用権等割合：

(注) 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 評 価 額

物件 番号	基礎となる 価格（円） (1①エ) ア	土地利用権等価格 の加算（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	6,060,000	300,000	—	0.7	0.65	2,890,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、対象不動産の個別的要因等を充分考慮したが、建物のみであること等の理由により、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 競売市場性修正：第2評価の条件1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. 基準地価格 磐田ー8

所 在：磐田市福田字水神野5096番1

価 格：9,720円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北側4m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1住居地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い海岸近くの住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物配置図・間取図

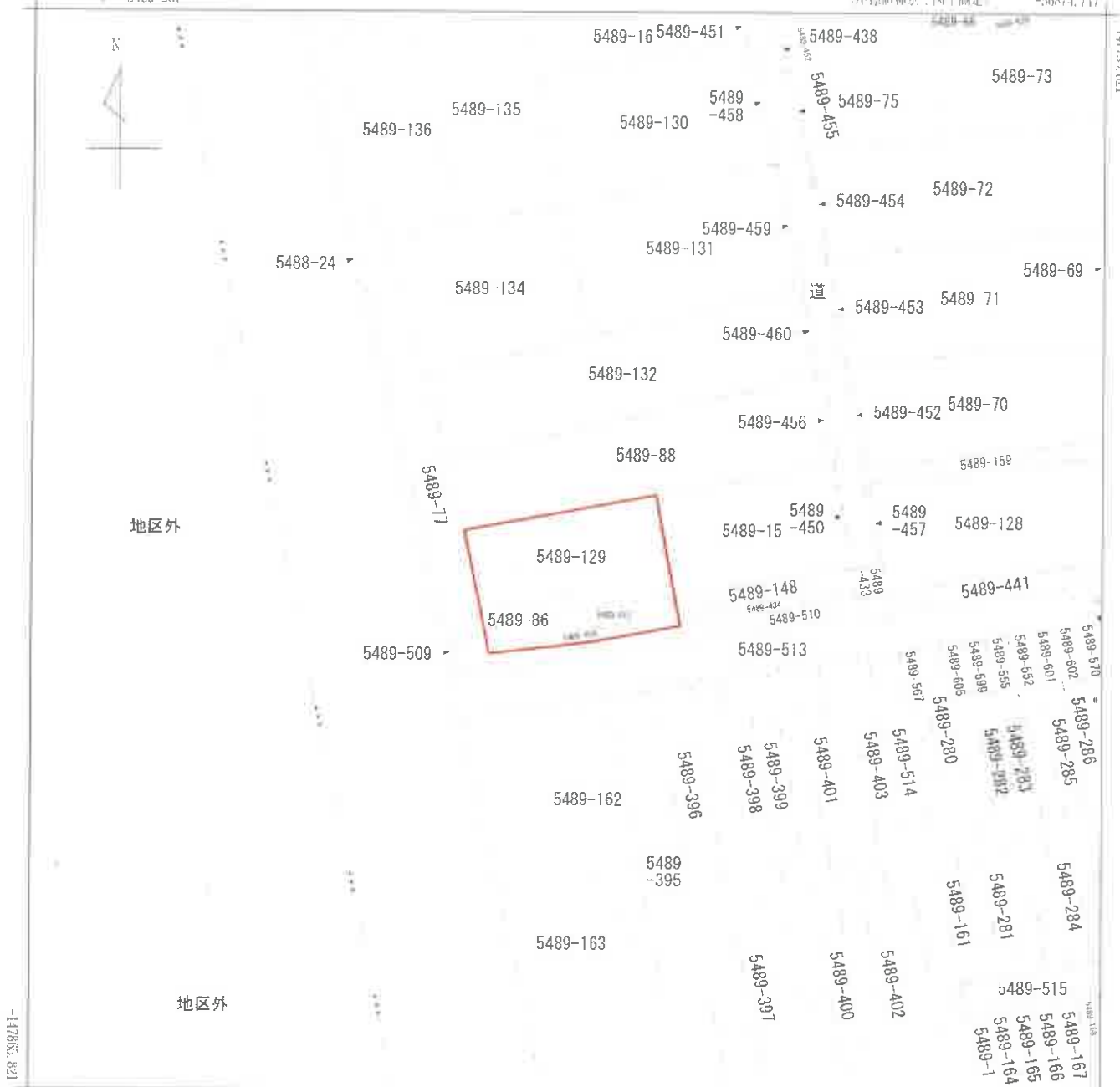
以 上

位置図



(座標値種別：国1測定) -56874.717

-147730.821



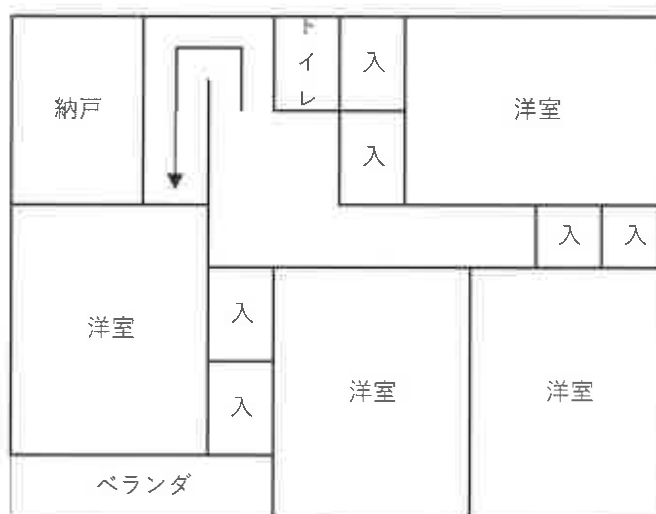
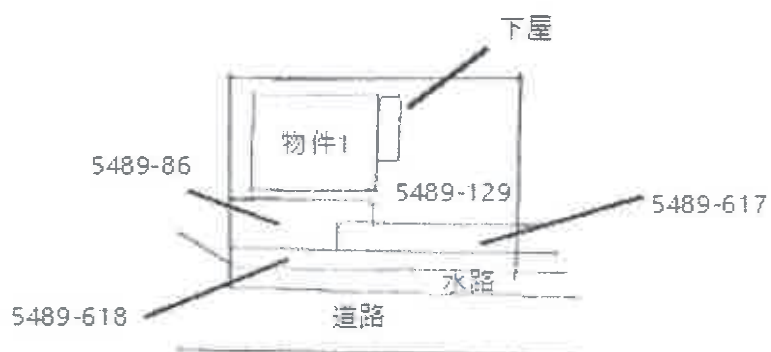
6899.717

(座標値種別：国1測定)



請求部	所 在 警田市福田字外野					地 番 5489番129		A3→A4に縮小		
出力縮	1/500	精 度 区	甲三	座標系 番号記号	VII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和45年3月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

建物配置図 間取図



2階



1階