

注意

物件5について、登記記録上の地目は「田」ですが、湖西市農業委員会によれば買受適格証明は不要です。

なお、以下の書類に「買受適格証明は必要」と記載されているので注意してください。

令和5年6月30日提出の現況調査報告書

令和5年7月6日評価の評価書

令和7年11月11日評価の再評価書

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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 9 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 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 8 月 31 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 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 2955番1

地 目 宅地

地 積 113.68平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 2956番1

地 目 田

地 積 198平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 14 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, 5】

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, 5】

有限会社オートピアが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 5】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

4 所 在 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 2955番1

地 目 宅地

地 積 113.68平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 亡A相続人C 持分4分の1

共有者 亡A相続人D 持分4分の1

共有者 亡A相続人E 持分8分の1

共有者 亡A相続人F 持分8分の1

共有者 亡A相続人G 持分4分の1

5 所 在 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 2956番1

地 目 田

地 積 198平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 亡A相続人C 持分4分の1

共有者 亡A相続人D 持分4分の1

共有者 亡A相続人E 持分8分の1

共有者 亡A相続人F 持分8分の1

共有者 亡A相続人G 持分4分の1





令和5年（ケ）第23号

令和5年5月11日受理

令和5年6月30日提出

現況調査報告書

（物件4・5関係）

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- 4 所 在 湖西市新居町浜名字西千木
地 番 2955番1
地 目 宅地
地 積 113.68平方メートル
- 5 所 在 湖西市新居町浜名字西千木
地 番 2956番1
地 目 田
地 積 198平方メートル



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)																		
土地	物件 4・5																		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 雑種地(物件 4・5)																		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 概ね土地配置図(概略)のとおり																		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 有限会社オートピア 上記の者が本土地を主に車両置場として利用している。土地所有者は、有限会社オートピアの代表者であり、地代等金銭の授受もなされていないことから、同法人の占有権原を使用借権と認めた。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり																		
その他の事項	1 本土地には、自動車整備業を営む有限会社オートピアの自動車が複数台置かれている(写真1, 2)。 2 本物件は、西側で市道浜名104号線に接する。 3 西側隣地(登記簿の記載は下表のとおり)の現況は道路(一部暗渠)である。 <table border="1" data-bbox="539 1010 1509 1111"> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> <tr> <td>2955-2</td> <td>公衆用道路</td> <td>46㎡</td> <td>浜名郡新居町</td> </tr> </table> 4 本土地相互の筆界及び東・南側隣地(2957-1, 2961, 2960, 2959-1)との境界はいずれも外観上判然としない。 5 所有者によれば、南側で接する目的外土地(登記簿の記載は下表のとおり)を湖西市から賃借し、有限会社オートピアが車両置場として一体利用している模様である。 <table border="1" data-bbox="539 1413 1509 1514"> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>所有者</th> </tr> <tr> <td>2959-1</td> <td>畑</td> <td>106㎡</td> <td>浜名郡新居町</td> </tr> </table> 6 物件5土地の登記地目は田であるところ、湖西市農業委員会から、現況は非農地(農地法5条による許可あり)であるが買受適格証明を要する旨の回答がなされている。 7 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、評価書を参照されたい。			地番	地目	地積	所有者	2955-2	公衆用道路	46㎡	浜名郡新居町	地番	地目	地積	所有者	2959-1	畑	106㎡	浜名郡新居町
地番	地目	地積	所有者																
2955-2	公衆用道路	46㎡	浜名郡新居町																
地番	地目	地積	所有者																
2959-1	畑	106㎡	浜名郡新居町																
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号																		
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)																		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置概略図のとおり																		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	1 本件土地は、有限会社オートピアが主に車両置場として使用しています。同社は、私が代表者を務める法人で、水路を挟んだ北側に社屋を構え自動車整備業を営んでいます。私と法人との間に地代等金銭のやりとりはありません。 2 南側隣地（2959-1）を湖西市から賃借し、有限会社オートピアの車両置場として一体利用しています。 3 隣地との境界についてトラブルは生じていません。

(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
令和5年5月12日（金） 10：05－10：15	静岡地方法務局 浜松支局	登記事項証明書及び地積測量図交付申請（窓口）
令和5年5月15日（月） 14：15－14：30	物件所在地 （1回目）	現況調査，写真撮影
令和5年5月17日（水） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和5年5月18日（木） 13：40－13：45	湖西市役所 土木課	接面道路につき調査
令和5年5月30日（火） 11：45－12：20	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 所有者と面談 ＜評価人同行＞

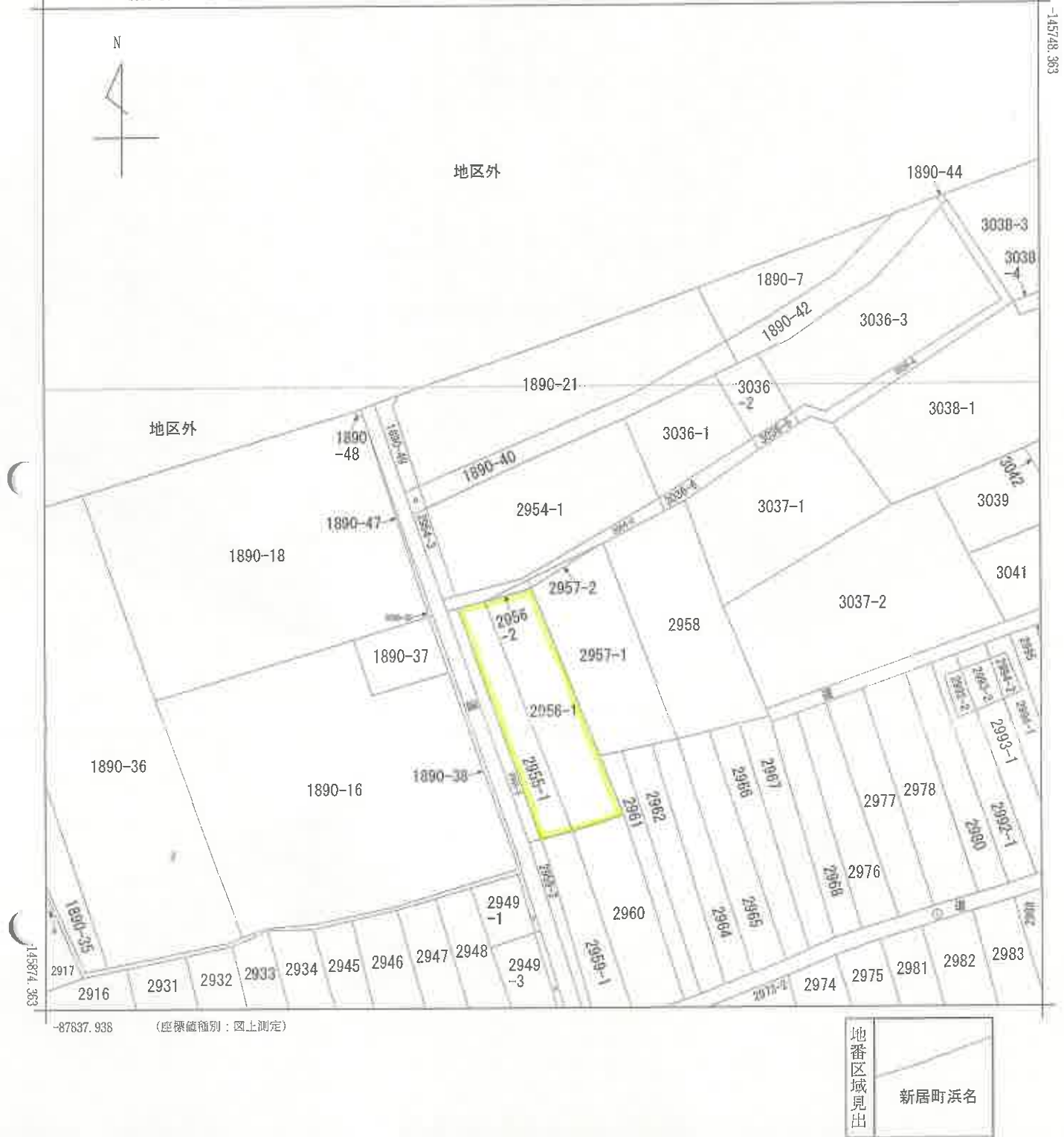
(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 平成 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。
- ☐ 平成 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

イ 2996 2949-4 ホ 2918
ロ 1890-50 2949-2

(座標値種別：図上測定) -87712.938



請求部	所在	湖西市新居町浜名字西千木				地番	2954番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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					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。
(静岡地方方法務局浜松支局管轄)
令和5年3月20日
静岡地方方法務局
請求番号：45-1
(1/1)

登記官

土地配置図（概略）



0 → 写真撮影位置・方向



1



2



市道浜名104号線

令和 5 年（ケ） 第 23 号
令和 7 年 10 月 24 日現地調査
令和 8 年 7 月 15 日評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

補 充 評 価 書
(物件 4、5)

評価人 不動産鑑定士

長島 和芳

物 件 目 録

4 所 在 湖西市新居町浜名字西千木
地 番 2955 番 1
地 目 宅地
地 積 113.68 平方メートル

5 所 在 湖西市新居町浜名字西千木
地 番 2956 番 1
地 目 田
地 積 198 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4 4 0,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 3 5 0,0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 9 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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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。
- 6 占有阻害がある場合は、それによる占有減価を考慮した価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
4	登記簿上の所有者はA	現況地目は雑種地 現在の所有者は亡Aの相続財産
5	登記簿上の所有者はA	現況地目は雑種地 現在の所有者は亡Aの相続財産
特 記 事 項		
※現在の所有者は亡Aの相続財産であるが、登記簿上の所有者は現在もAのままである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件4、5）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「新居町」駅の南西方直線距離で約2.8kmに存する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	湖西市の南西部に存する。農地、原野が多い中に小規模事業所等が見られる県道背後の地域	
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 用途指定なし 60% 200% なし ※物件4は既存宅地の確認あり。特記事項参照 ※物件5は登記地目が田であるが、平成2年に 駐車場用地への転用許可が取られている。建 物の建築は不可である。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況	311.68㎡（2筆合計） ほぼ長方形 間口約30.5m、奥行約10.0m 概ね平坦地 路面と等高に接面する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・土地共有者らが古タイヤ、自動車の車体パーツ、家電製品、焼却炉等を放置した状態で占有している。 目的外建物の有無・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし （注）供給処理施設における「あり」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込が出来る状態にあることをいう。「なし」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敷設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。	
特 記 事 項	※本土地（物件4、5）は静岡県が指定する津波災害警戒区域内にある。	

特 記 事 項	※物件４は既存宅地の確認がなされている。確認番号等は次のとおり。 ・確認番号：７－２８６号 ・確認年月日：平成１３年６月１４日 湖西市都市計画課によれば、現況更地であるため、建築許可を取ることににより第２種低層住居専用地域で建てられる建築物の建築が可能となる。但し、建ぺい率は５０％以下、容積率は８０％以下に制限されるとのことである。 ※物件５は登記地目が田であり、現況は雑種地である。令和８年５月１８日付の湖西市農業委員会の回答書（修正）によれば、買受人は買受にあたり買受適格証明書を要しないとのことである。 ※本土地上には古タイヤ、自動車の車体パーツ、家電製品、焼却炉等が放置されている。
---------	---

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

物件4、5（土地）

地域の標準的な宅地の価格を算定し、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	更地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4	9,700	0.70	113.68	770,000
5	9,700	0.10	198	190,000
合 計				960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 湖西(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/101 \times 100/165 \approx 9,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：道路方位（＋）

◇地域格差：地価調査地は街路条件、接近条件、環境条件が優る（＋）

イ 個別格差：物件4：奥行短小（－）

物件5：登記地目が田（－）

ウ 地 積：登記数量による。

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。

内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	770,000	—	0.70	0.65	350,000
5	190,000	—	0.70	0.65	90,000
一括価格(合計)					440,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：沿岸部の需給動向及び焼却炉等が放置されていることによる市場性の減退を考慮した。

エ 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

地価調査価格 湖西（県）－3

所 在：湖西市新居町新居字弁天2895番20

価 格：16,300円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：222㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ海岸近くの既成住宅地域

第7 附属資料

1 現況写真

※位置図、公図写については令和5年7月6日評価の評価書を参照されたい。

以 上

令和 5 年（ケ） 第 23 号
令和 7 年10月24日現地調査
令和 7 年11月11日評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

（再） 評 価 書
2分冊の2（物件4、5）

評価人 不動産鑑定士

長島 和芳

物 件 目 録

4 所 在 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 2955 番 1

地 目 宅地

地 積 113.68 平方メートル

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

共有者 F 持分 8 分の 1

共有者 G 持分 4 分の 1

5 所 在 湖西市新居町浜名字西千木

地 番 2956 番 1

地 目 田

地 積 198 平方メートル

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

共有者 F 持分 8 分の 1

共有者 G 持分 4 分の 1

第1 評価額

一括価格	
金370,000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金300,000円
物件5（土地）	金70,000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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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。
- 6 占有阻害がある場合は、それによる占有減価を考慮した価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
4	登記簿上の所有者はA	現況地目は雑種地 ※現況地目以外は物件目録のとおり
5	登記簿上の所有者はA	現況地目は雑種地 ※現況地目以外は物件目録のとおり
特 記 事 項		
※亡Aの法定相続人であるC、D、E、F、Gが本件各物件を物件目録のとおり法定相続するものと思料するが、登記簿上の所有者は現在もAのままである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件4、5）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「新居町」駅の南西方直線距離で約2.8 kmに存する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	湖西市の南西部に存する。農地、原野が多い中に小規模事業所等が見られる県道背後の地域	
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 用途指定なし 60% 200% なし ※物件4は既存宅地の確認あり。特記事項参照 ※物件5は登記地目が田であるが、平成2年に 駐車場用地への転用許可が取られている。建 物の建築は不可である。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況	311.68㎡（2筆合計） ほぼ長方形 間口約30.5 m、奥行約10.0 m 概ね平坦地 路面と等高に接面する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4 mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・土地共有者らが古タイヤ、自動車の車体パーツ、家電製品、焼却炉等を放置した状態で占有している。 目的外建物の有無・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし （注）供給処理施設における「あり」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込が出来る状態にあることをいう。「なし」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敷設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。	
特 記 事 項	※本土地（物件4、5）は静岡県が指定する津波災害警戒区域内にある。	

特 記 事 項	※物件４は既存宅地の確認がなされている。確認番号等は次のとおり。 ・確認番号：７－２８６号 ・確認年月日：平成１３年６月１４日 湖西市都市計画課によれば、現況更地であるため、建築許可を取るにより第２種低層住居専用地域で建てられる建築物の建築が可能となる。但し、建ぺい率は５０％以下、容積率は８０％以下に制限されとのことである。 ※物件５は登記地目が田であり、現況は雑種地である。湖西市農業委員会によれば、農地への原状回復命令は行わないが、買受にあたっては買受適格証明書を要するとのことである。 ※本土地上には古タイヤ、自動車の車体パーツ、家電製品、焼却炉等が放置されている。
---------	--

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

物件4、5（土地）

地域の標準的な宅地の価格を算定し、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	更地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4	9,800	0.70	113.68	780,000
5	9,800	0.10	198	190,000
合 計				970,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 湖西(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/165 \approx 9,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：道路方位（＋）

◇地域格差：地価調査地は街路条件、接近条件、環境条件が優る（＋）

イ 個別格差：物件4：奥行短小（－）

物件5：登記地目が田（－）

ウ 地 積：登記数量による。

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。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	780,000	—	0.60	0.65	300,000
5	190,000	—	0.60	0.65	70,000
一 括 価 格 (合 計)					370,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：沿岸部の需給動向、焼却炉等が放置されていること及び買受適格証明書を要することによる市場性の減退を考慮した。

エ 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

地価調査価格 湖西（県）－3

所 在：湖西市新居町新居字弁天2895番20

価 格：16,300円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：222㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ海岸近くの既成住宅地域

第7 附属資料

1 現況写真

※位置図、公図写については令和5年7月6日評価の評価書を参照されたい。

以 上



物件4・5 北西方から撮影



物件4・5 西方から撮影

令和5年（ケ）第23号
令和5年5月30日現地調査
令和5年7月6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）

評価人 不動産鑑定士

長島 和芳

物 件 目 録

1	所	在	湖西市新居町浜名字西千木
	地	番	1890番21
	地	目	宅地
	地	積	413.83平方メートル
2	所	在	湖西市新居町浜名字西千木
	地	番	1890番40
	地	目	宅地
	地	積	106.81平方メートル
3	所	在	湖西市新居町浜名字西千木
	地	番	2954番1
	地	目	宅地
	地	積	339.71平方メートル
4	所	在	湖西市新居町浜名字西千木
	地	番	2955番1
	地	目	宅地
	地	積	113.68平方メートル
5	所	在	湖西市新居町浜名字西千木
	地	番	2956番1
	地	目	田
	地	積	198平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4 5 0,0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 4 (土地)	金 3 6 0,0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 9 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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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。
- 6 占有阻害がある場合は、それによる占有減価を考慮した価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
4	物件目録記載のとおり	雑種地
5	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 土地の概況及び利用状況等（物件4、5）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「新居町」駅の南西方直線距離で約2.8 kmに存する。(別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	湖西市の南西部に存する。農地、原野が多い中に小規模事業所等が見られる県道背後の地域	
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 用途指定なし 60% 200% なし ※物件4は既存宅地の確認あり。特記事項参照 ※物件5は登記地目が田であるが、平成2年に 駐車場用地への転用許可が取られている。建 物の建築は不可である。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況	311.68 m ² (2筆合計) ほぼ長方形 間口約30.5 m、奥行約10.0 m 概ね平坦地 路面と等高に接面する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4 mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・有限会社オートピアが車両置場等として使用している。 目的外建物の有無・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし (注) 供給処理施設における「あり」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込が出来る状態にあることをいう。「なし」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敷設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。	
特 記 事 項	※土地所有者Aは有限会社オートピアの代表者であり、両者の間に地代等金銭の授受はないことから、同法人の土地占有権原は使用借権と認められる。	

特 記 事 項	※有限会社オートピアは、本土地を南側で隣接する2959番1と一体で車両置場として利用している。 ※本土地（物件4、5）は静岡県が指定する津波災害警戒区域内にある。 ※物件4は既存宅地の確認がなされている。確認番号等は次のとおり。 ・確認番号：7－286号 ・確認年月日：平成13年6月14日 湖西市都市計画課によれば、現況更地であるため、建築許可を取るにより第2種低層住居専用地域で建てられる建築物の建築が可能となる。但し、建ぺい率は50%以下、容積率は80%以下に制限されるとのことである。 ※物件5は登記地目が田であり、現況は車両置場である。湖西市農業委員会によれば、農地への原状回復命令は行わないが、買受にあたっては買受適格証明書を要するとのことである。
---------	--

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

物件4、5（土地）

地域の標準的な宅地の価格を算定し、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	更地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4	9,900	0.70	113.68	790,000
5	9,900	0.10	198	200,000
合 計				990,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 湖西(県)－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,700\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/101 \times 100/165 \div 9,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：道路方位（＋）

◇地 域 格 差：地価調査地は街路条件、接近条件、環境条件が優る（＋）

イ 個 別 格 差：物件4：奥行短小（－）

物件5：登記地目が田（－）

ウ 地 積：登記数量による。

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。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 エ) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
4	790,000	—	0.70	0.65	360,000
5	200,000	—	0.70	0.65	90,000
一 括 価 格 (合 計)					450,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：沿岸部の需給動向及び買受適格証明書を要することによる市場性の減退を考慮した。

エ 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

地価調査価格 湖西（県）－3

所 在：湖西市新居町新居字弁天2895番20

価 格：16,700円／ m^2

価 格 時 点：令和4年7月1日

地 積：222 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ海岸近くの既成住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 配置図

以 上

~~1/10,000~~

地図上の1センチは 約 100 メートル
中心は 東経 137度32分32秒 北緯 34度41分17秒

配置図

