

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 28 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 10 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 11 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 12 月 2 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 11 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 11 月 12 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 9 月 28 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,440,000 1,152,000	一括	288,000	51,301	0
1	950,000				
2	270,000				
3	220,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 菊川市倉沢字落井原
地 番 1 7 0 4 番 2
地 目 宅地
地 積 4 4 2 . 0 4 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

2 所 在 菊川市倉沢字落井原
地 番 1 7 0 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 6 . 9 7 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

3 所 在 菊川市倉沢字落井原 1 7 0 6 番地 1 5、1 7 0 6 番地
3 2、1 7 0 4 番地 2

家屋 番号 1 7 0 6 番 1 5

種 類 居宅 工場

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 7 2 . 1 4 平方メートル

(現況)

種 類 物置

床 面 積 約 1 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 60.41 平方メートル

(現況)

種 類 物置

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 2 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 1 ～ 3】

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】

本件所有者 A 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 菊川市倉沢字落井原
地 番 1 7 0 4 番 2
地 目 宅地
地 積 4 4 2 . 0 4 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

2 所 在 菊川市倉沢字落井原
地 番 1 7 0 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 6 . 9 7 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

3 所 在 菊川市倉沢字落井原 1 7 0 6 番地 1 5、1 7 0 6 番地
3 2、1 7 0 4 番地 2

家屋 番号 1 7 0 6 番 1 5

種 類 居宅 工場

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 7 2 . 1 4 平方メートル

(現況)

種 類 物置

床 面 積 約 1 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建.

床 面 積 60.41平方メートル

(現況)

種 類 物置

所有者 A





令和7年(ケ)第 5号
令和7年 3月12日受理
令和7年 4月22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 菊川市倉沢字落井原
地 番 1 7 0 4 番 2
地 目 宅地
地 積 4 4 2 . 0 4 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

2 所 在 菊川市倉沢字落井原
地 番 1 7 0 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 6 . 9 7 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

3 所 在 菊川市倉沢字落井原 1 7 0 6 番地 1 5、1 7 0 6 番地
3 2、1 7 0 4 番地 2

家屋 番号 1 7 0 6 番 1 5

種 類 居宅 工場

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 7 2 . 1 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 6 0 . 4 1 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

(3 枚目)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件3関係)			
所 在	菊川市倉沢字落合併原		
地 番	1706番32		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	163.47平方メートル (☐ 全部 ☒ 約81平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (C)		
そ の 他 の 事 項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり		
☒ 関係人(☒ C(目的外土地所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()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	昭和53年6月5日 (登記記録の建物新築年月日)		
最 初 の 契 約 等	契約日	昭和53年6月5日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
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 (平成 年 月 日現在 金 円)		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 本件所有者Aには、特別代理人Bが付されている。
- 2 物件1、2の各土地及び物件3の建物（含、附属建物符号1）の占有状況等については、物件所在地における臨場時の状況、C（目的外土地（地番1706-32）所有者）の供述及び一件記録等を勘案し3枚目のとおりとした。
- 3 本件土地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）」記載のとおりである。
- 4 本件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。
- 5 物件2の土地は、北西幅員約2.2mの舗装市道（市道六本松2号線）に接面している。
- 6 物件1、2の各土地は一画地をなし、物件1、2の各土地及び目的外土地（地番1706-32）の一部は、物件3の建物（含、附属建物符号1）の敷地として一体利用されている。
- 7 物件1の土地には、支線が存在する。
- 8 物件1の土地に存在する物件3の附属建物符号1は、老朽の程度が著しく、建物は全体的に天井、内壁等の破損ヶ所が見受けられた。物件2の土地及び目的外土地（地番1706-32）上に跨がって存在する物件3の建物は、建物の構造躯体は存在するものの、老朽の程度が著しく、建物の大半が風化等による損壊状態である。
- 9 物件1の土地は、物件3の附属建物符号1の敷地を除く部分は、雑草等が繁茂した状態である。
- 10 物件3の建物（所有者A）の目的外土地（所有者C）に対する敷地利用権原は、AC間において、地代等の金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 11 物件3の附属建物符号1（所有者A）の物件1の土地（所有者株式会社丸栄製茶）に対する敷地利用権原及び、物件3の建物（所有者A）の物件2の土地（所有者株式会社丸栄製茶）に対する敷地利用権原については、いずれもAからは聴取することが出来ないため各権原は不明であるが、かつて、株式会社丸栄製茶の代表者が物件3（含、附属建物符号1）の所有者であることから、金銭の授受等の特別な取り決め等はないものと思料する。
- 12 物件3の建物（含、附属建物符号1）内には機械等は存在せず、かつ、別紙「関係人の陳述等」を勘案し、本件は現況工場とは認められないことから、工場抵当法2条の適用はないものと思料する。

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 (物件1、2の土地所有者会社及び物件3の建物所有者A)の特別代理人)	1 当時の本件建物所有者E (物件1、2の各土地所有者の会社代表者E) は亡くなっており、Eの相続人らは全員本件物件を放棄しています。 2 本件土地建物の現状及び占有状況等については、把握していないのでわかりません。 (令和7年3月25日電話聴取)
■ C (目的外土地(地番1706-32)所有者)	私が所有する目的外土地(地番1706-32)上には、物件3の建物の一部が存在します。建物は以前、Dが所有していた建物で、建物新築当時からDに目的外土地(地番1706-32)を貸していました。Dとは賃貸借契約は交わさず、口頭契約で目的外土地(地番1706-32)を貸し、地代は無償でした。その後、建物は競売によりDからEに所有権が移転されましたが、Eとも賃貸借契約は交わさず、口頭契約で目的外土地(地番1706-32)を貸し、従前同様、地代は無償でした。 (令和7年3月25日聴取) 物件3の建物(含、附属建物符号1)は、Eが建物を所有する前は、Dが建物内でプレス工場を営んでいましたが、建物を競売によりEが取得した後は、製茶事業は行っておらず物置として使用されていました。 (令和7年4月9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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月12日（水）	当庁	菊川市役所税務課及び菊川市消防本部予防課に対し、間取図交付 請求
令和7年3月25日（火） 1 10:55－11:00 2 13:40－14:05	1 当庁 2 物件所在地	1 B（特別代理人）に対し、本件物件の占有状況等につき聴取及び現況調査期日通知（電話） 2 物件確認、写真撮影、Cから占有状況等につき聴取
令和7年4月9日（水） 1 12:30－12:40 2 13:00－13:45 3 14:20－14:30	1 菊川市役所 2 物件所在地 3 静岡地方法務局 （掛川支局）	1 接面道路につき調査 2 評価人同行、立入調査、占有調査、写真撮影、Cから占有状況等につき聴取 3 隣接地の登記事項証明書及び地積測量図写し、閉鎖登記簿謄本、各交付申請
（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、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

【A3版をA4版に縮小】

(座標値種別：図上測定)

-33000.707

-134536.530



地区外

地区外

道

物件 2

物件 1

1706-15

1704-2

1706-14

1706-13

1706-3

1706-32

1706-68

1704-1

1703-1

1706-38

1706-10

1705-1

1705-4

1706-74

1407-2

1706-2

1706-8

1706-75

1407-1

1706-67

-33025.537

(座標値種別：図上測定)



請 求 部 分	所 在 菊川市倉沢字落井原					地 番	1704番2			
出 力 縮 小 率	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和53年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和56年9月19日			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。

(静岡地方務局掛川支局管轄)

令和7年1月6日

静岡地方務局

請求番号：12-1

登記官

(1/1)

(8 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。
(静岡地方方法務局掛川支局管轄)
令和7年1月6日 静岡地方方法務局

登記官

(9 枚目)

建物各階平面図

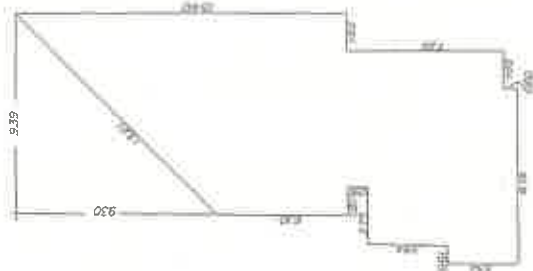
各階平面図 0246505

家屋番号 1706-15

建物の所在 小笠郡菊川町倉沢字落井原 1706番地15・1706番地32・1704番地2

平成17年1月17日
菊川市に変更

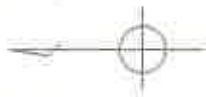
(主) 平面図



附(1) 平面図



目的外土地



物件3

物件2

物件1

物件3

附属建物符号1

附(1) 求積

8.19	x	3.34	=	27.3546
1.82	x	2.74	=	4.9868
3.64	x	9.10	=	33.1240
6.37	x	0.90	=	5.7330

12.50	x	1.14	=	14.2500
1.83	x	1.14	=	2.0862

床面積				172.1409

9.10	x	5.40	=	49.1400
3.00	x	2.00	=	6.0000

3.10	x	2.70	=	8.3700

床面積				63.5100

(単位m)

床面積

床面積 172.14 m²

作製者

縮尺 1/250

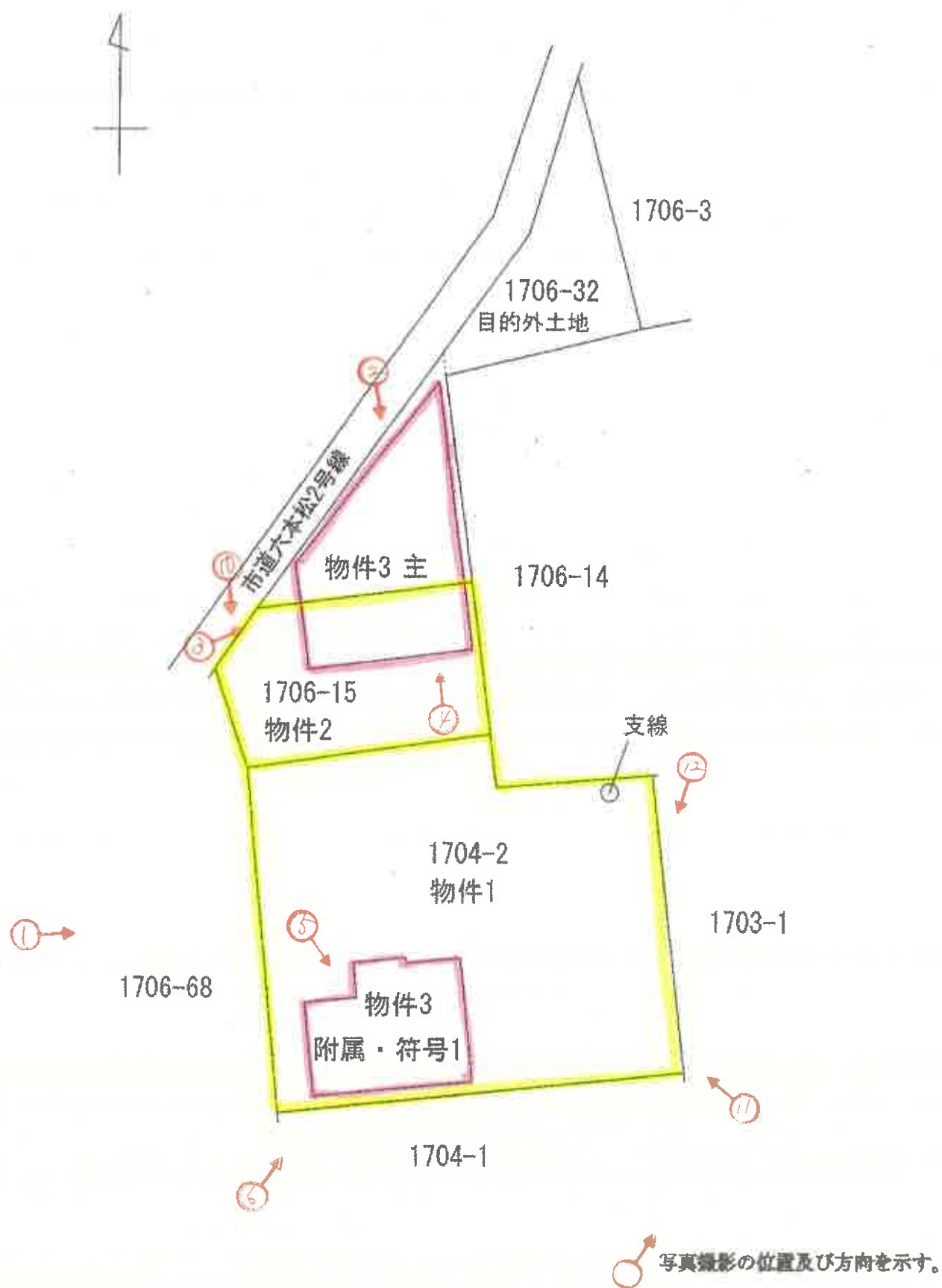
申請人

縮尺 1/500

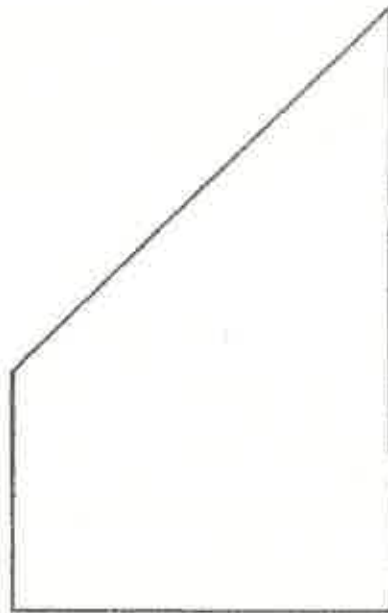
2.54.3.9

【A3版をA4版に縮小】

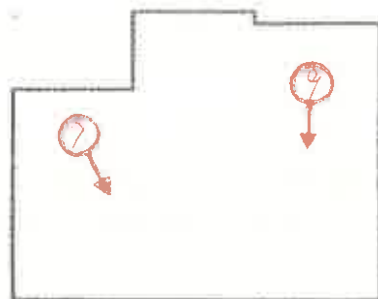
土地建物位置関係図（概略）



間 取 図



物件3 主



物件3
附属・符号1

 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1 物件3

物件3の附属建物符号1

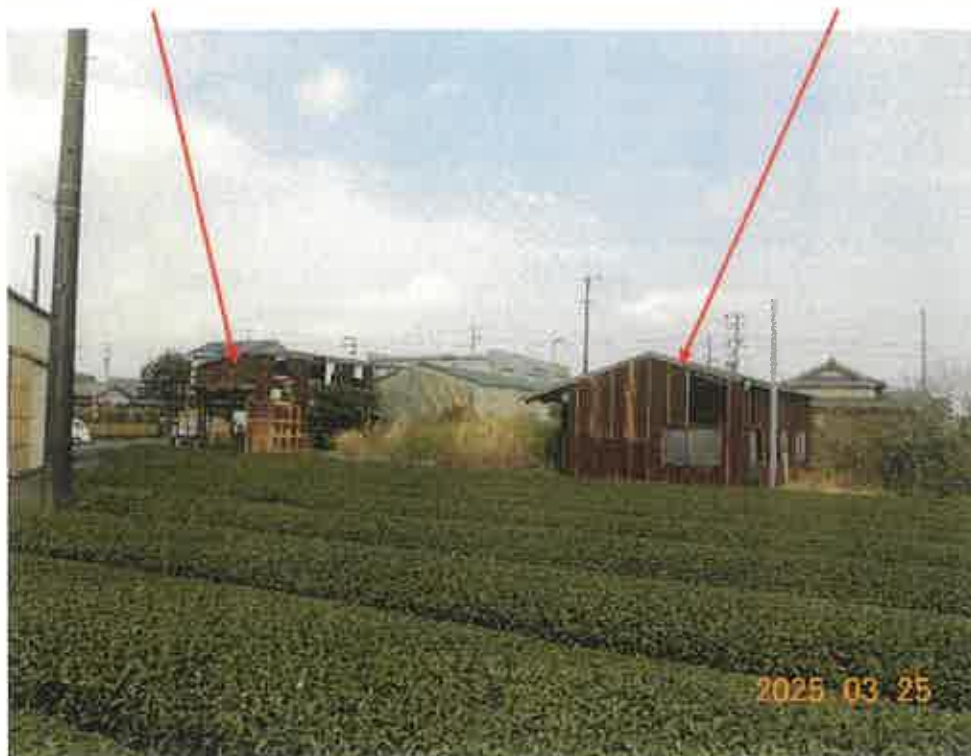


写真2 物件3



写真3 物件3



写真4 物件3



写真5 物件3の附属建物符号1



写真6 物件3の附属建物符号1



写真7 物件3の附属建物符号1



写真8 物件3の附属建物符号1（撮影位置の図示は省略）



写真 9 物件 3 の附属建物符号 1



写真 1 0

物件 3 の附属建物符号 1



写真 1 1 物件 3 の附属建物符号 1

物件 3



写真 1 2

物件 3 の附属建物符号 1



令和7年(ケ)第5号

令和8年7月2日

令和8年7月6日

現地調査

評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士 安 本 耕 治

物 件 目 録

1 所 在 菊川市倉沢字落井原
地 番 1 7 0 4 番 2
地 目 宅地
地 積 4 4 2 . 0 4 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

2 所 在 菊川市倉沢字落井原
地 番 1 7 0 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 6 . 9 7 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

3 所 在 菊川市倉沢字落井原 1 7 0 6 番地 1 5、1 7 0 6 番地
3 2、1 7 0 4 番地 2

家屋 番号 1 7 0 6 番 1 5

種 類 居宅 工場

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 7 2 . 1 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 6 0 . 4 1 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,440,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 950,000円
物件2（土地）	金 270,000円
物件3（建物）	金 220,000円

- 1 一括価額は、物件1ないし3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	下記を除き物件目録記載のとおり 主である建物 種類 居宅・工場 床面積 172.14㎡	物置 約100㎡
	附属建物符号1 種類 工場	物置
特 記 事 項		
・物件2の土地と目的外土地上に物件3の主である建物が存する。 ・物件1の土地の上に物件3の附属建物符号1が存する。 ・本物件には機械、器具等がなく、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 「菊川」駅 北東 側 約 5.6km (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	国道473号の西側背後に茶畑等農地の中に、倉庫、物置等が見られる台地上の地域。 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	都市計画区域外 なし なし なし 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	569.01㎡ 不整形 間口約4m 奥行約30m 平坦 等高 特になし
接面道路	中間画地 北西 側 約 2.2m 舗装市道	(建築基準法外道路)
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の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 店舗、住宅、茶畑等 特になし
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無
特記事項	・物件1、2は一面地をなし、目的外土地(1706-32)の一部とともに物件3(附属建物符号1含む)の敷地として一体利用されている。 ・物件1の土地には、支線が存在する。 ・物件1の土地は物件3の附属建物符号1の敷地を除く部分は、雑草等が繁茂した状態である。	

1-1 土地の概況及び利用状況等(目的外)

位置・交通	JR東海道本線 「菊川」駅 北東 側 約 5.6km (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	国道473号の西側背後に茶畑等農地の中に、倉庫、物置等が見られる台地上の地域。 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	都市計画区域外 なし なし なし 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	約81㎡ 不整形 間口約18m 奥行約6.5m 平坦 等高 特になし
接面道路	中間画地 北西 側 約 2.2m	舗装市道 (建築基準法外道路)
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・主の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 店舗、住宅、茶畑等 特になし
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無
特記事項	・特になし。	

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53年6月5日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約48年程
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 木・鉄骨造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 トタン - - コンクリート - 特になし
床面積(現況)	特記事項のとおり
現況用途等	現況用途 間取り 物置 後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で物置として管理占有している。 ※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	・建物の構造躯体は存在するものの、老朽化の程度が著しく、大半が風化等による損壊状態にある。 ・南側部分は約72㎡は損壊している(損壊時期不詳)。 ・菊川市税務課によると、物件3は附属建物符号1を含め建物滅失処理がなされており、固定資産税は非課税となっている。

2-1 建物の概況及び利用状況(物件3)

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53年6月5日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約48年程
仕 様	構 造 軽量鉄骨造平家建 屋 根 スレート 外 壁 スレート 内 壁 - 天 井 - 床 コンクリート 設 備 - その他 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 物置 間取り 後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で物置として管理占有している。 ※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	・老朽化の程度が著しく、全体的に天井、壁等の破損箇所が見受けられた。

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、対象物件が物置とその敷地で、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、2、目的外(土地)

物件1、2、目的外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	13,000	0.85	442.04	0.9	4,400,000
2	13,000	0.85	126.97	0.9	1,260,000
目的外	13,000	0.85	約81	0.9	810,000

ア 標準画地価格(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
菊川(県)-3	16,100	$\frac{99.4}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{121}$	13,000
◇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。					-0.6%
◇標準化補正:		方位等を考慮した。			
◇地域格差:		街路条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		形状等を考慮した。			
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・主	45,000	約100	3%	140,000
3・附1	60,000	60.41	3%	110,000
物件3の建物価格計				250,000

ウ 3の現価率(定額法による)

主・附属ともに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:	48年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	50%
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)					
$\frac{3年}{3年 + (3年 + 48年) \times (1 - 50\%)} = 3\%$					

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	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	4,400,000	0.10	場所的利益	440,000
2	1,260,000	0.10	場所的利益	130,000
目的外	810,000	0.10	使用借権	80,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を物件1・2については場所的利益、目的外土地については使用借権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

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	4,400,000	-440,000		0.8	0.30	950,000
2	1,260,000	-130,000	-	0.8	0.30	270,000
3	250,000	+650,000	-	0.8	0.30	220,000
一括価格(合計)						1,440,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:目的外土地を含む老朽化した郊外の物件であること等を考慮

オ 競売市場修正:市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格

番 号: 菊川(県)-3

所 在: 菊川市嶺田字定廣1513番

価 格: 16,100円/㎡

位 置: JR東海道本線「菊川」駅約8.2km

価格時点: 令和7年7月1日

地 積: 510㎡

供給処理施設: 水道

接面街路: 南西側5.7m市道, 中間画地

用途指定等: 非線引都市計画区域、用途無指定(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 一般住宅、農家住宅を主とする中に農地が見られる住宅地域

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



(C)2020 MAPPLE, Inc.

1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

位置図

(座標値種別：図上測定)

32900.537

134536.530



地区外

地区外

道

1706-3

1706-13

1706-14

1706-15

1704-2

1706-38

1706-68

1703-1

1704-1

1407-2

1706-74

1705-4

1705-1

1706-10

地区外

1407-1

1706-2

1706-75

1706-8

地番区域見出

倉沢

沢水部

請求部	所在	菊川市倉沢字落井原				地番	1704番2			
出力尺	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53年3月			施行年月日	昭和56年9月19日			補記		

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。
(静岡地方法務局掛川支局管轄)

令和7年1月6日

静岡地方法務局

登記官

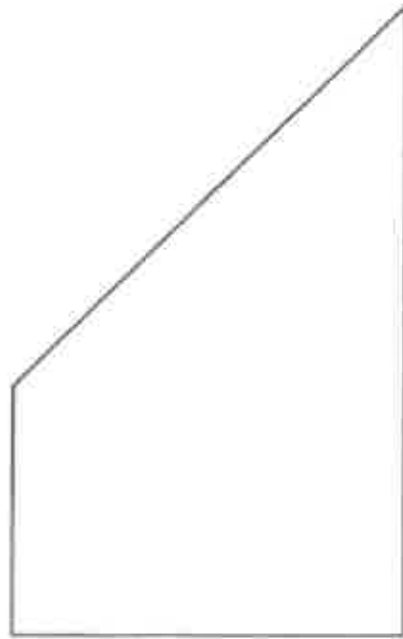
請求番号：12-1

(1/1)

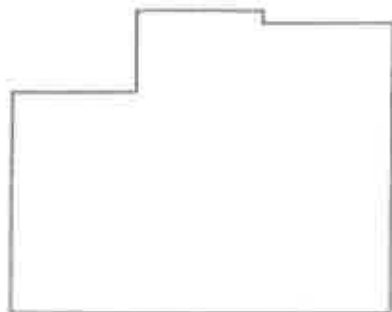
A3/A4に縮小
公図写



建物配置図



物件3 主



物件3
附属・符号1

求 意 見 書

安本 耕治 殿

令和 8年 2月20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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 2 月 24 日

評価人

安 本 耕 治



物 件 目 録

1 所 在 菊川市倉沢字落井原
地 番 1704番2
地 目 宅地
地 積 442.04平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

2 所 在 菊川市倉沢字落井原
地 番 1706番15
地 目 宅地
地 積 126.97平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

3 所 在 菊川市倉沢字落井原1706番地15、1706番地
32、1704番地2

家屋 番号 1706番15

種 類 居宅 工場

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 172.14平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 60.41平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



(別紙)

[illegible]

令和7年(ケ)第5号

令和7年4月9日

令和7年4月28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 菊川市倉沢字落井原
地 番 1 7 0 4 番 2
地 目 宅地
地 積 4 4 2 . 0 4 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

2 所 在 菊川市倉沢字落井原
地 番 1 7 0 6 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 2 6 . 9 7 平方メートル

所有者 株式会社丸栄製茶

3 所 在 菊川市倉沢字落井原 1 7 0 6 番地 1 5、1 7 0 6 番地
3 2、1 7 0 4 番地 2

家屋 番号 1 7 0 6 番 1 5

種 類 居宅 工場

構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 7 2 . 1 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 6 0 . 4 1 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,130,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,070,000円
物件2（土地）	金 590,000円
物件3（建物）	金 470,000円

- 1 一括価額は、物件1ないし3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	下記を除き物件目録記載のとおり 主である建物	
	種類 居宅・工場	物置
	床面積 172.14m ²	約100m ²
	附属建物符号1	
	種類 工場	物置
特 記 事 項		
・物件2の土地と目的外土地上に物件3の主である建物が存する。 ・物件1の土地上に物件3の附属建物符号1が存する。 ・本物件には機械、器具等がなく、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 「菊川」駅 北東 側 約 5.6km (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	国道473号の西側背後に茶畑等農地の中に、倉庫、物置等が見られる台地上の地域。 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	都市計画区域外 なし なし なし 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	569.01㎡ 不整形 間口約4m 奥行約30m 平坦 等高 特になし
接面道路	中間画地 北西 側 約 2.2m 舗装市道	(建築基準法外道路)
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の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 店舗、住宅、茶畑等 特になし
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無
特記事項	・物件1、2は一画地をなし、目的外土地(1706-32)の一部とともに物件3(附属建物符号1含む)の敷地として一体利用されている。 ・物件1の土地には、支線が存在する。 ・物件1の土地は物件3の附属建物符号1の敷地を除く部分は、雑草等が繁茂した状態である。	

1-1 土地の概況及び利用状況等(目的外)

位置・交通	JR東海道本線 「菊川」駅 北東 側 約 5.6km (直線距離) (別添位置図参照) 富塚 から道路距離にて	
付近の状況	国道473号の西側背後に茶畑等農地の中に、倉庫、物置等が見られる台地上の地域。 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	都市計画区域外 なし なし なし 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	約81㎡ 不整形 間口約18m 奥行約6.5m 平坦 等高 特になし
接面道路	中間画地 北西 側 約 2.2m 舗装市道	(建築基準法外道路)
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・主の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 店舗、住宅、茶畑等 特になし
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無
特記事項	・特になし。	

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53年6月5日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約47年程
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 木・鉄骨造平家建 亜鉛メッキ鋼板葺 トタン - - コンクリート - 特になし
床面積(現況)	特記事項のとおり
現況用途等	現況用途 間取り 物置 後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で物置として管理占有している。 ※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	・建物の構造躯体は存在するものの、老朽化の程度が著しく、大半が風化等による損壊状態にある。 ・南側部分は約72㎡は損壊している(損壊時期不詳)。 ・菊川市税務課によると、物件3は附属建物符号1を含め建物滅失処理がなされており、固定資産税は非課税となっている。

2-1 建物の概況及び利用状況(物件3)

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53年6月5日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約47年程
仕 様	構 造 軽量鉄骨造平家建 屋 根 スレート 外 壁 スレート 内 壁 - 天 井 - 床 コンクリート 設 備 - その他 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 物置 間取り 後添建物間取図参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が空き家の状態で物置として管理占有している。 ※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	・老朽化の程度が著しく、全体的に天井、壁等の破損箇所が見受けられた。

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、対象物件が物置とその敷地で、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、2、目的外(土地)

物件1、2、目的外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	13,100	0.85	442.04	0.9	4,430,000
2	13,100	0.85	126.97	0.9	1,270,000
目的外	13,100	0.85	約81	0.9	810,000

ア 標準画地価格(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
菊川(県)-3	16,200	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{121}$	13,100
◇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。					0.0%
◇標準化補正:		方位等を考慮した。			
◇地域格差:		街路条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		形状等を考慮した。			
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・主	45,000	約100	3%	140,000
3・附1	60,000	60.41	3%	110,000
物件3の建物価格計				250,000

ウ 3の現価率(定額法による)

主・附属ともに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:	47年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	50%
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)					
$\frac{3年}{3年 + (3年 + 47年) \times (1 - 50\%)} = 3\%$					

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	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	4,430,000	0.10	場所的利益	440,000
2	1,270,000	0.10	場所的利益	130,000
目的外	810,000	0.10	使用借権	80,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1・2については場所的利益、目的外土地については使用借権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

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	4,430,000	-440,000		0.8	0.65	2,070,000
2	1,270,000	-130,000	-	0.8	0.65	590,000
3	250,000	+650,000	-	0.8	0.65	470,000
一括価格(合計)						3,130,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：目的外土地を含む老朽化した郊外の物件であること等を考慮

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: 菊川(県)-3
所 在: 菊川市嶺田字定廣1513番
価 格: 16,200円/㎡
位 置: JR東海道本線「菊川」駅約8.2km
価格時点: 令和6年7月1日
地 積: 510㎡

供給処理施設: 水道

接面街路: 南西側5.7m市道, 中間画地

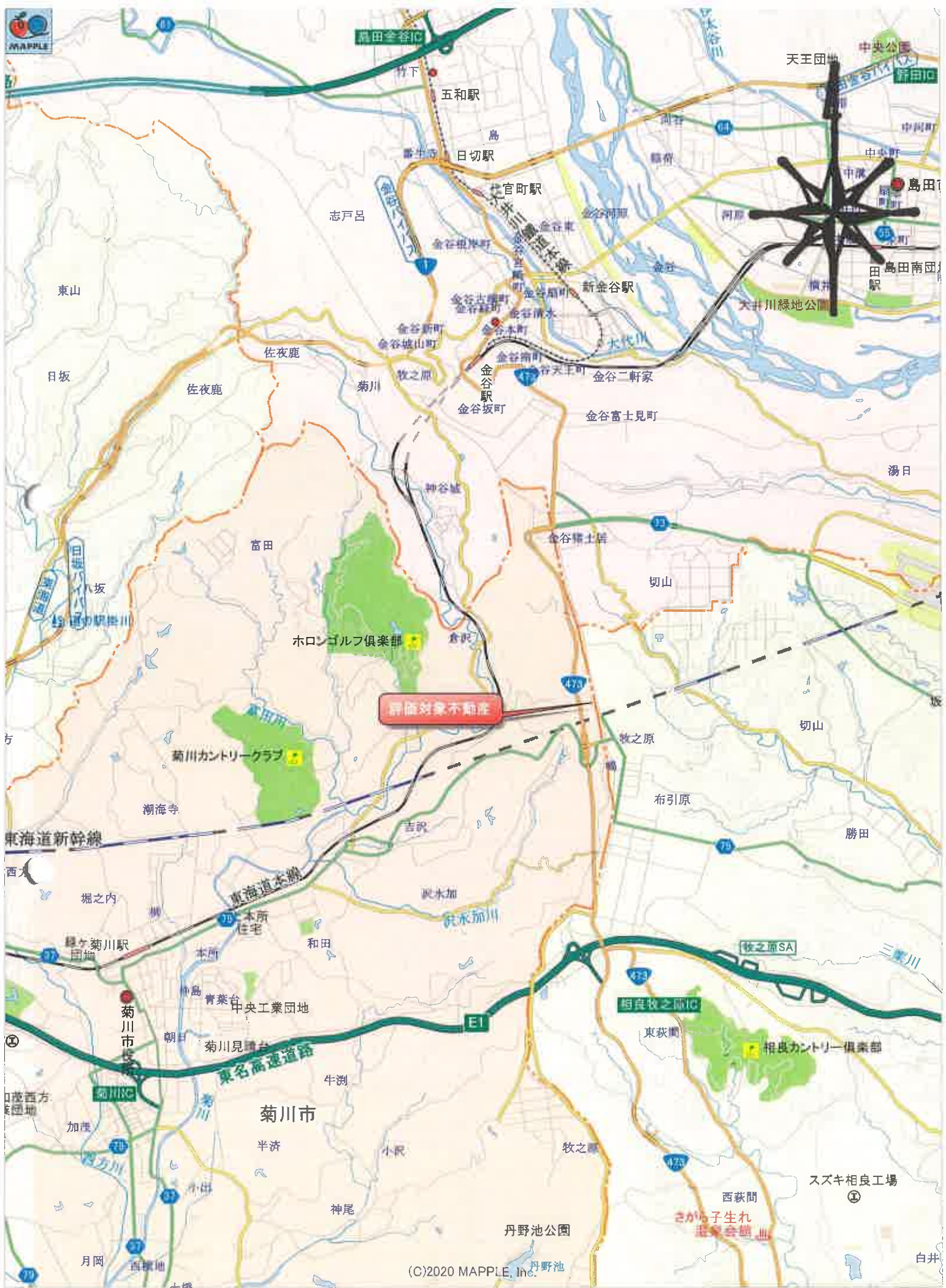
用途指定等: 非線引都市計画区域、用途無指定(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 一般住宅、農家住宅を主とする中に農地が見られる住宅地域

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

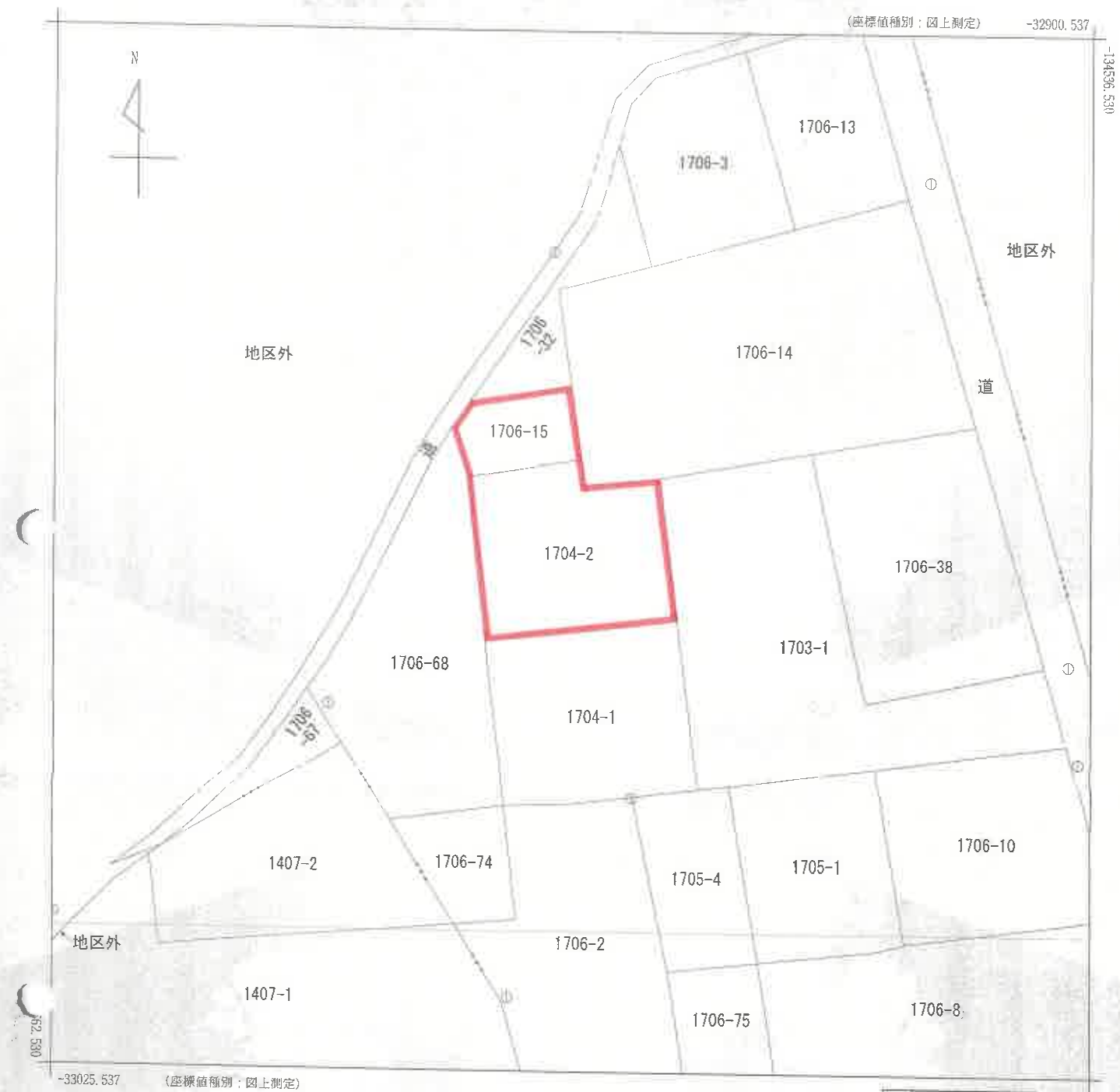
以上



1 : 50,000 相当

地図上の1センチは 約 500 メートル

位置



請求部	所在	菊川市倉沢字落井原				地番	1704番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年3月			備考・付年月日(原図)	昭和56年9月19日			補記事項		

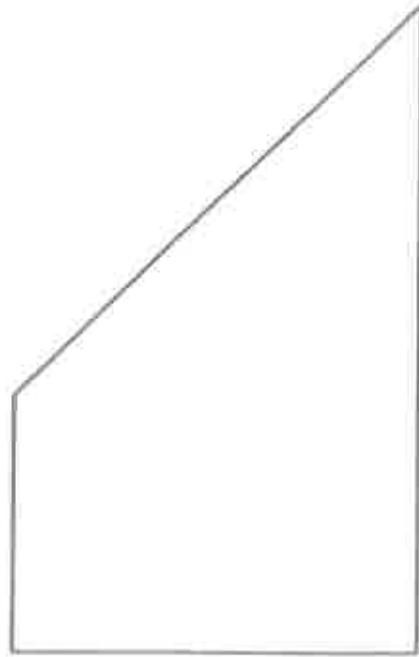
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方方法務局掛川支局管轄)
令和7年1月6日
静岡地方方法務局

請求番号: 12-1
(1/1)
登記官

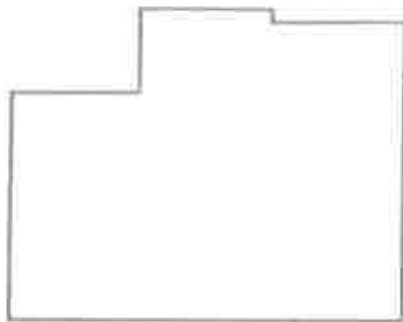


※A3・A4に縮小
公図写





物件3 主



物件3
附属・符号1