

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 9 年 1 月 6 日 午前 8 時 30 分から 令和 9 年 1 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 月 20 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 9 年 2 月 10 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 9 年 1 月 21 日 午後 1 時 00 分から 令和 9 年 1 月 21 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）
1～17☆	5,400,000 4,320,000	一括	1,080,000	142,218	44,520
1	120,000				
2	700,000				
3	1,400,000				
4	820,000				
5	740,000				
6	470,000				
7	60,000				
8	10,000				
9	40,000				
10	80,000				
11	80,000				
12	70,000				
13	10,000				
14	10,000				
15	300,000				
16	310,000				
17	180,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 3 7
地 目 宅地
地 積 8 2 . 0 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4
地 目 宅地
地 積 5 2 7 . 5 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 6
地 目 山林
地 積 7 6 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 8
地 目 宅地
地 積 5 4 9 . 3 4 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

☆5 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 1 0
地 目 畑
地 積 4 0 7 平方メートル
(現況)
地 目 農地・雑種地
所有者 A

☆6 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 3 5
地 目 畑
地 積 2 5 5 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
所有者 A

7 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 2
地 目 宅地
地 積 3 9. 1 5 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

物 件 目 録

所有者 A

8 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 3
地 目 宅地
地 積 7. 0 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

9 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 5
地 目 宅地
地 積 2 7. 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

1 0 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 7
地 目 宅地
地 積 7 0. 6 0 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 分の 2

1 1 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3 4 1 6 番 4 9

地 目 宅地

地 積 6 8 . 7 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 分の 2

1 2 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3 4 1 6 番 5 0

地 目 宅地

地 積 6 4 . 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 分の 2

1 3 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3 4 1 6 番 5 1

地 目 雑種地

地 積 8 . 7 1 平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

14 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3416番52

地 目 雑種地

地 積 5.11平方メートル

所有者 A

15 所 在 袋井市浅羽字平芝3416番地4

家屋 番号 3416番4の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 128.67平方メートル
2階 23.18平方メートル

所有者 A

16 所 在 袋井市浅羽字平芝3416番地4

家屋 番号 3416番4の2

種 類 居宅 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 79.14平方メートル

物 件 目 録

2 階 67.07 平方メートル

所有者 A

17 所 在 袋井市浅羽字平芝 3416 番地 8

家屋 番号 3416 番 8 の 2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.78 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 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 1～17】

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, 3, 5～17】

本件所有者が占有している。

【物件番号 4】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（物置、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約 33 平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 10～12】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 10～12, 14】

本件土地は、売却対象外の土地（地番 3416 番 46、地番 3416 番 31）への通行のため無償で利用されている。

《 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 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 3 7
地 目 宅地
地 積 8 2 . 0 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4
地 目 宅地
地 積 5 2 7 . 5 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 6
地 目 山林
地 積 7 6 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 8
地 目 宅地
地 積 5 4 9 . 3 4 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 袋井市浅羽字平芝
 地 番 3 4 1 6 番 1 0
 地 目 畑
 地 積 4 0 7 平方メートル

(現況)

地 目 農地・雑種地

所有者 A

6 所 在 袋井市浅羽字平芝
 地 番 3 4 1 6 番 3 5
 地 目 畑
 地 積 2 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

7 所 在 袋井市浅羽字平芝
 地 番 3 4 1 6 番 4 2
 地 目 宅地
 地 積 3 9 . 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 目 録

所有者 A

8 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 3
地 目 宅地
地 積 7. 0 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

9 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 5
地 目 宅地
地 積 2 7. 9 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

1 0 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 7
地 目 宅地
地 積 7 0. 6 0 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 分の 2

1 1 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3 4 1 6 番 4 9

地 目 宅地

地 積 6 8 . 7 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 分の 2

1 2 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3 4 1 6 番 5 0

地 目 宅地

地 積 6 4 . 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 3 分の 2

1 3 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3 4 1 6 番 5 1

地 目 雑種地

地 積 8 . 7 1 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

14 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3416番52

地 目 雑種地

地 積 5.11平方メートル

所有者 A

15 所 在 袋井市浅羽字平芝3416番地4

家屋 番号 3416番4の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 128.67平方メートル
2階 23.18平方メートル

所有者 A

16 所 在 袋井市浅羽字平芝3416番地4

家屋 番号 3416番4の2

種 類 居宅 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 79.14平方メートル

物 件 目 録

2 階 67.07 平方メートル

所有者 A

17 所 在 袋井市浅羽字平芝 3416 番地 8

家屋 番号 3416 番 8 の 2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.78 平方メートル

所有者 A





令和6年(ケ)第 79号
令和7年 1月27日受理
令和7年 3月12日提出

現況調査報告書

(物件1～17)

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 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 3 7
地 目 宅地
地 積 8 2 . 0 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4
地 目 宅地
地 積 5 2 7 . 5 7 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 6
地 目 山林
地 積 7 6 9 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 8
地 目 宅地
地 積 5 4 9 . 3 4 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 1 0
地 目 畑
地 積 4 0 7 平方メートル
所有者 A

6 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 3 5
地 目 畑
地 積 2 5 5 平方メートル
所有者 A

7 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 2
地 目 宅地
地 積 3 9 . 1 5 平方メートル
所有者 A

8 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 3
地 目 宅地
地 積 7 . 0 3 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 5
地 目 宅地
地 積 2 7 . 9 3 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 7
地 目 宅地
地 積 7 0 . 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

1 1 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 9
地 目 宅地
地 積 6 8 . 7 7 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

1 2 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 5 0
地 目 宅地
地 積 6 4 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

物 件 目 録

13 所 在 袋井市浅羽字平芝
 地 番 3416 番 51
 地 目 雑種地
 地 積 8.71 平方メートル
 所有者 A

14 所 在 袋井市浅羽字平芝
 地 番 3416 番 52
 地 目 雑種地
 地 積 5.11 平方メートル
 所有者 A

15 所 在 袋井市浅羽字平芝 3416 番地 4
 家屋 番号 3416 番 4 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 128.67 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル
 所有者 A

16 所 在 袋井市浅羽字平芝 3416 番地 4
 家屋 番号 3416 番 4 の 2
 種 類 居宅 物置

物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 79.14 平方メートル
2 階 67.07 平方メートル

所有者 A

17 所 在 袋井市浅羽字平芝 3416 番地 8

家屋 番号 3416 番 8 の 2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.78 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	袋井市浅羽3416番地の4													
土地	物件1, 2, 4, 13													
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2, 4, 13） ☐ 雑種地（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 上記の者が本土地を下記物件15～17建物（所有者A）及び目的外建物（所有者A）の敷地として、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり													
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」に記載のとおり													
建物	物件15～17													
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td>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	☒ 建物所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が物件15建物を、動産類を残置した住居（空き家）として、物件16建物を家族とともに住居・物置として、物件17建物を事務所として、使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり													
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」に記載のとおり													
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 rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[	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

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 3
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件 3) ☐
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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者が山林の状態で占有している。 ☐ 上記の者が農地 (田) として耕作し占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 物件 3 土地は、傾斜地である。 2 物件 3 土地内北側には、樹木が繁茂している。
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 〕
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 5		
現況地目	☒ 農地 (物件 5 土地内南側) ☒ 雑種地 (物件 5 土地内北側)		
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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が本土地内南側を家庭菜園として、本土地内北側を簡易物置・資材等置場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が山林の状態で占有している。 ☐ 上記の者が農地 (田) として耕作し占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 物件 5 土地は、現況農地・雑種地であり、登記上「畑」であるが、袋井市役所農業委員会によれば、「現況農地」であり、「買受適格証明書は必要である」旨の回答がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年 月 日 令和 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 6		
現 況 地 目	☒ 雑種地 (物件 6) ☐ 宅地 (物件) ☐ 農地 (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 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が雑種地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が農地 (田) として耕作し占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	1 物件 6 土地内北西側には、電柱が存在する。 2 物件 6 土地内南西側部分及び同土地内北東側部分は、整地されている。 3 物件 6 土地は、現況雑種地であり、登記上「畑」であるが、袋井市役所農業委員会によれば、「現況農地」であり、「買受適格証明書は必要である」旨の回答がある。		
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		
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件4関係)	
所 在	袋井市浅羽字平芝3416番8
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約33㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和35年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 目的外建物は、Aが物置として使用している。 2 物件4土地に最先根抵当権が設定された当時 (平成元年6月27日)、目的外建物は物件4土地上に存在したが、当時の物件4土地所有者はC (閉鎖土地登記簿)、目的外建物所有者はB (所有者Aの陳述) であることから、目的外建物のために物件4土地上に法定地上権は成立しないものと思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地内北西側は、水路である。
- 2 物件1土地は、その北西側を市道北626号線（地番3416-36他官地 地目公衆用道路 所有者袋井市 幅員約4～6m 建築基準法42条1項1号道路）に接道している。
- 3 物件4土地内北西側及び同土地内南東側には、電柱が存在する。
- 4 物件14土地内東側には、電柱が存在する。
- 5 物件15建物の東側、物件16建物の北側には、構築物（基礎なし、外気遮断性なし）が存在する。
- 6 物件15建物内には、床のたわみ、内壁や天井の破損がある。

(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 (債務者兼所有者)	1 本物件は、私が所有しています。以前は亡父Bが所有していました。また、亡父B以前は、亡祖父Cが所有していました。 2 物件15建物は、現在、空き家であり、両親が使用していた僅かな動産が残置されています。大正6年頃に建てた建物なので、床たわみ、内壁・天井破損などがあります。2週間ほど前には屋根板が風雨で破損しましたが、未補修のままです。 3 物件16建物は、私が家族とともに1階を物置、2階を住居として使用しています。室内にて猫1匹を飼育していますので、内壁の破損等があると思います。 4 物件17建物は、私が事務所として使用しています。私は「もろいぐみ」という屋号で建築土木の個人営業をしています。会社組織ではありません。 5 物件4土地には、私が所有する目的外建物があります。亡父Bが65年ほど前に鶏舎として建てたものですが、昭和53年頃、資材置場として使用変更しました。平成20年頃、西側部分を取り壊して、現在の形状になりました。未登記非課税です。物件15～17建物の附属建物ではありません。 6 物件15建物の東側、物件16建物の北側には、石の上に載っているだけの構築物があります。物置として使用していました。 7 提示された固定資産評価証明書では、物件2土地に昭和38年築木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建居宅の記載があるとのことですが、本件土地には存在しません。 8 提示された取壊登記済建物(家屋番号3416番27)は、平成元年頃、現在の3416-32土地に建築したものであり、平成19年に3416-27土地に曳家移動し、令和2年に取り壊しました。 9 現在の物件4土地に担保設定した当時(H1.6.27)あった建物は、目的外建物だけです。 10 物件1土地内北西側は、水路です。 11 物件3土地は山林状であり、傾斜地です。隣地との境界部分には、杭が存在します。 12 物件5土地内南側は、私や家族が家庭菜園として利用しています。北側は、移動可能なスチール製物置や資材置場として利用しています。 13 物件6土地内南西側部分は整地されており、同部分の購入希望者がいます。隣地との境界部分には、杭が存在します。 14 物件7～9土地は、私や家族が通路として利用しています。 15 物件10～12、14土地も通路です。なお、物件10～12土地の持分3分の1は、3416-46土地所有者が共有しており、同土地所有者・家族も通路として利用しています。私と3416-46土地所有者との間には、物件10～12、14土地の通行について、何らの取り決めも金銭的な授受もありません。なお、3416-31土地所有者にも無償で通路として使用させています。 16 本土地内には、電柱4本が存在します。 17 本物件内にて、事故等はありません。

(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 月 2 7 日 (月) : - :	当庁執行官室	袋井市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
7 年 1 月 2 8 日 (火) 1 2 : 1 0 - 1 2 : 2 5	物件所在地	物件特定・写真撮影 (外観)
7 年 1 月 2 8 日 (火) 1 5 : 4 0 - 1 6 : 2 5	袋井市役所 維持管理課 都市住宅課 資産税課	接道関係調査 本件土地に物件 1 5 ~ 1 7 建物以外に課税建物有無 照会 (あり: 固定資産評価証明書申請・受領)
7 年 1 月 2 8 日 (火) 1 6 : 4 0 - 1 6 : 5 5	静岡地方法務局 袋井支局	件外土地 (3 4 1 6 - 3 9 他 2 3 筆) 登記簿謄本、閉鎖土地 (物件 4) 登記簿謄本、閉鎖建物 (3 4 1 6 - 2 7) 登記簿謄本申請・受領 地積測量図 (物件 1 ~ 1 4) 申請 (物件 3, 5 不存在の旨回答あり、その余受領) 物件 1 ~ 1 4 土地に物件 1 5 ~ 1 7 以外の建物登記有無照会 (不存在の旨回答あり)
7 年 3 月 6 日 (木) 1 0 : 0 0 - 1 2 : 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

-51500.208



登記年月日：令和2年8月17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。
令和7年1月28日 静岡地方方法務局袋井支局 登記官

登記官

16 (枚目)

地積測量図

2-2

地番	3416番37, 3416番41
土地の所在	袋井市浅羽字平芝

求積表

地番	NO	⑤ 3416-37	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	73		544.623	499.348	-21.598	-11762.767553
	67		544.211	499.378	18.374	9944.911814
	68		546.490	517.022	20.411	11104.407390
	69		528.943	519.789	2.355	1245.669765
	74		527.418	519.977	4.322	2279.500596
	235		528.129	524.111	0.999	527.600871
	230		517.324	520.976	-24.363	13553.384212
				合計		-164.079330
				合計	地積	82.03 m ²

地番	NO	⑥ 3416-41	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	65		526.796	502.602	-17.022	-8967.121512
	70		524.460	502.767	17.375	9112.492500
	74		527.418	519.977	17.022	8977.709196
	69		528.943	519.789	-17.375	-9190.384626
				合計		-67.304341
				合計	地積	33.65 m ²

地積一覧表

地番	寄	地積
⑤ 3416-37		82.03 m ²
⑥ 3416-41		33.65 m ²



境界線略号 S...右杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金属標 (単位:m)

作成者 土地

申請人

縮尺 1/250

(令和2年8月12日 作成)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和2年10月9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。
令和7年1月28日 静岡県地方務局袋井支局 登記官

(7 枚目)

地積測量図

2-2

地番	3416番4、3416番42
土地の所在	袋井市浅羽字平芝

求積表

地番	④ 3416-4	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
74		527.418	519.977	3.862	2030.888316
735		528.129	524.111	0.999	527.600871
230		547.324	520.976	7.748	4240.656352
A812		548.039	531.859	11.455	6277.786745
229		548.128	532.431	12.627	6921.212256
A932		549.369	544.486	12.512	6873.704928
240		546.314	544.943	-0.824	-450.162736
239		546.145	543.662	4.096	2237.009920
A950		526.517	549.039	-4.218	-2220.848706
238		523.559	539.444	-10.741	-5623.547219
237		528.401	538.298	-19.195	-10142.657195
77		525.217	520.549	-18.321	-9622.500657
合計					1056.152675
合計面積					527.57 m ²

地番	⑤ 3416-42	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO					
70		524.460	502.767	17.044	8938.896240
74		527.418	519.977	17.482	9220.321476
77		525.217	520.249	-2.815	-1478.485655
A954		524.673	517.162	-17.310	-9085.237608
71		522.208	502.933	-14.395	-7517.184100
合計					78.310033
合計面積					39.15 m ²

地積一覽表

地番	地積
④ 3416-4	527.57 m ²
⑤ 3416-42	39.15 m ²

測地系	任意
座標系	
測量年月日	令和2年10月5日

作成者

(令和 2年10月 7日 作成)

申請人

縮尺

1 / 250

筆界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金属標 (単位m)



A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和3年12月3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。
 令和7年1月28日 静岡地方方法務局袋井支局

（8枚目）

登記官

地積測量図

3-2

地番	3416番8、3416番57
土地の所在	袋井市浅羽字平芝



境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金保杭, M...刻ミ, RM...金属深 (単位m)

測地系	任意
座標系	任意
測量年月日	令和3年11月18日

作成者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

(令和3年12月1日作成)

登記年月日：令和3年12月3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。
令和7年1月28日 静岡地方方法務局袋井支局

登記官

19枚目

地積測量図

3-3

地番	3416番8、3416番57
土地の所在	袋井市浅羽字平芝

求積表

地番	④ 3416-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
A952		549.369	544.456	-1.408	-773.511532
240		546.314	544.943	-0.824	-450.162786
238		546.145	543.062	4.000	2237.009920
A950		526.517	549.039	-4.218	-2220.848706
236		520.559	539.444	-10.741	-5623.547219
237		528.401	538.298	-19.195	-10142.657193
77		525.217	520.249	-17.768	-9332.055656
78		522.937	520.580	14.773	7725.348301
90		524.747	535.022	16.115	8456.297905
89		511.750	536.645	1.875	959.536875
98		509.734	536.897	0.504	256.905936
101		507.715	537.149	0.491	249.280065
88		505.808	537.388	1.230	622.143840
92		505.934	538.379	5.337	2710.283438
93		507.007	542.749	4.217	2138.048519
247		507.755	542.596	17.736	9005.542689
758		511.562	550.431	23.826	12188.476212
A209		512.827	556.422	1.124	576.417548
A305		522.407	561.605	-4.994	-2608.900558
A304		523.871	561.428	-7.855	-4180.722835
233		521.819	553.720	-15.077	-7567.465063
A134		549.504	548.351	-9.234	-5074.119386
		合計	面積	地積	
			549.34360		549.34 m ²

地番	⑤ 3416-57	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
93		507.007	542.745	-4.468	-2265.307270
92		505.934	536.379	0.102	51.606368
246		506.502	542.847	4.366	2211.387732
		合計	面積	地積	
			549.34		1.15 m ²

地積一覧表

地番	地積
④ 3416-8	549.34 m ²
⑤ 3416-57	1.15 m ²

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金属標 (単位:m)

作成者

(令和 3年12月 1日 作成)

申請人

縮尺

1/

登記年月日：令和2年1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。
令和7年1月28日 静岡県地方務局袋井支局

(20 枚組)

登記官

A3版をA4版に縮小

地積測量図

2-1

地番
3416番5、3416番34
3416番35 ⑥

土地の所在
袋井市浅羽字平芝

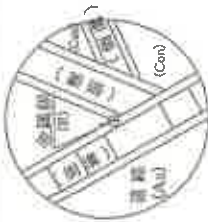


恒久的地物引照点(T.1)
R

恒久的地物引照点(T.6)拡大図



恒久的地物引照点(T.1)拡大図



基準点座標一覧表

種別	点名	X座標	Y座標
恒久的地物引照点	T.1	500.000	500.000
恒久的地物引照点	T.6	442.355	517.970

恒久的地物引照点(T.5)
GR

測地系	座標系	測量年月日	測量者
		令和元年8月21日	任 意

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金属線 (単位m)

作成者
土地家産調査士

(令和2年1月23日作成)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：令和2年1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。
令和7年1月28日 徳岡地方裁判所袋井支部

登記官

(2/2) (枚面)

請求番号：14-4

(2/2)

地積測量図

2-2

地番 3416番5、3416番34
3416番35

土地の所在 袋井市浅羽字平芝

(47/16)

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
3416-35	A299	512.827	566.422	-8.970	-4600.0581
	758	511.562	560.481	-0.577	-295.1712
	757	496.901	565.845	-17.578	-8735.0226
	756	488.508	542.902	-18.964	-9264.0657
	754	477.631	546.881	11.945	5705.3023
	A290	484.958	558.847	15.276	7408.2194
	A291	492.977	562.157	13.410	6609.4805
	A292	496.769	568.257	8.500	4222.5365
	A297	505.540	570.657	1.194	603.6147
	A298	511.432	569.451	-4.235	-2165.9145
		合計		面積	255

地積一覽表

地番	地積
① 3416-5	850 m ²
② 3416-34	42 m ²
③ 3416-35	255 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
3416-5	324	504.750	529.056	12.645	6382.5637
	246	506.502	542.847	13.540	6858.0370
	247	507.755	542.536	17.694	8953.2516
	258	511.562	560.481	23.249	11893.3049
	757	496.901	565.845	-17.578	-8735.0226
	756	488.508	542.902	-18.964	-9264.0657
	754	477.631	546.881	2.913	1391.3391
	241	476.650	545.815	-1.918	-914.2147
	A288	473.061	544.963	-13.618	-6442.1446
	A286	466.419	532.197	-12.869	-6002.3461
	753	466.352	532.094	-0.261	-121.7178
	A287	468.350	531.936	-1.400	-655.6000
	947	484.042	530.694	-1.734	-839.3288
	346	430.251	530.202	-1.638	-703.0475
		合計		面積	1701.4185
		合計面積		地積	850 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
3416-34	A287	468.350	531.936	-16.489	-7722.6231
	935	458.278	515.605	-15.667	-7179.8414
	244	455.347	516.269	12.292	5597.1253
	A285	463.028	527.897	15.825	7336.8656
	753	466.352	532.094	4.099	1883.5957
		合計		面積	84.8779
		合計面積		地積	42.43826 m ²

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...鉄釘, RM...金属標 (単位m)

測地系	任意
座標系	任意
測量年月日	令和元年 8月21日

作成者 土地家屋調査士

(平成 24年 1月23日 作成)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：令和2年10月9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。
令和7年1月28日 静岡地方方法務局袋井支局

登記官

2枚目

請求番号：14-5

(2/3)

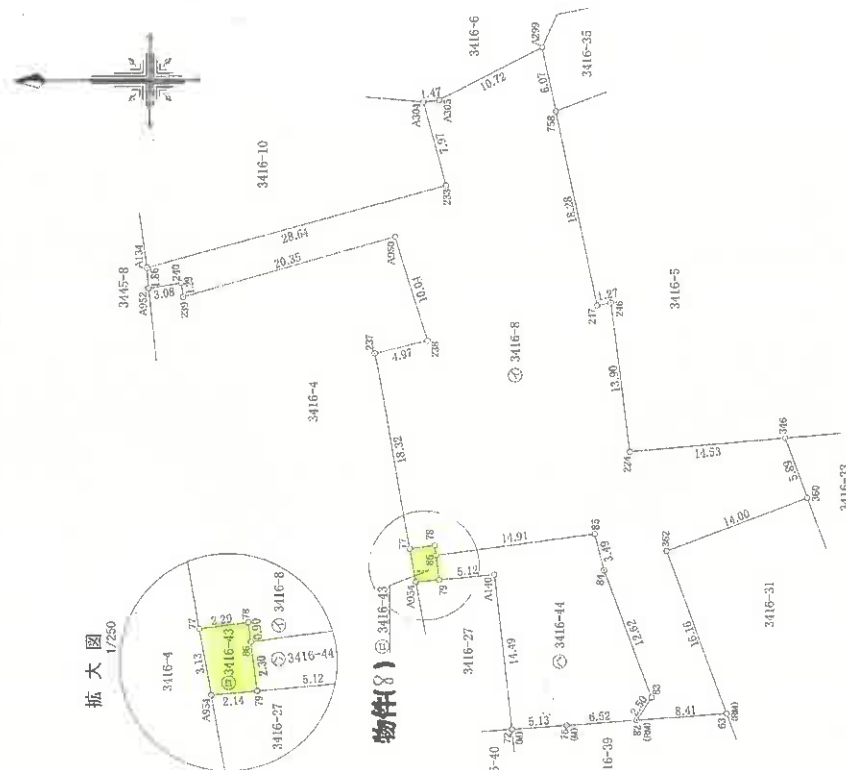
A3版をA4版に縮小

地積測量図

3-2

地番 3416番8、3416番43
3416番44

土地の所在 袋井市浅羽字平芝



求積表

地番	NO	3416-8	X _n	Y _n	Y _{n-1}}	Y _{n-1} - Y _n	X _{n-1}	X _n - (Y _{n-1} - Y _{n-1})
77	525.217	520.249	17.768	9332.055556				
237	528.401	538.298	19.193	10142.657199				
238	523.559	539.444	10.741	5623.547219				
A950	526.517	549.039	4.218	3220.848706				
235	546.143	543.662	-4.096	-2237.009930				
240	546.313	544.943	0.324	450.182736				
A952	549.369	544.486	1.408	773.511552				
A134	549.504	546.351	9.234	5074.119936				
233	521.819	553.720	15.077	7867.465063				
A304	523.871	561.428	7.885	4130.728835				
A305	522.407	561.605	4.994	2608.909558				
A259	512.827	566.422	-1.124	-576.417548				
758	511.562	560.481	-23.826	-12168.476212				
247	507.755	542.596	-17.634	-8453.751670				
246	506.502	542.847	-13.540	-6858.037080				
224	504.750	529.056	-12.845	-6382.563750				
346	490.261	530.202	-4.366	-2150.264746				
300	488.234	524.070	-10.348	-5052.245432				
262	501.381	519.854	-19.995	-10025.113093				
63	495.830	504.675	-15.727	-7797.918410				
82	504.222	504.127	1.550	781.543109				
83	502.855	506.225	13.956	7017.844380				
84	507.191	518.083	15.255	7737.198705				
85	508.026	521.480	1.548	786.424248				
86	522.825	519.631	-0.550	-406.683750				
78	522.937	520.530	0.618	323.176066				
合計				2151.676342				
合計面積				1075.83				m ²

測地系 任意
座標系 任意
測量年月日 令和2年10月5日

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金属標 (単位:m)

作成者

(令和2年10月7日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年10月9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。
令和7年1月28日 静岡県地方務局袋井支局

(23 枚目)

登記官

請求番号：14-5
(3/3)

地積測量図

3-3

地番	3416番8, 3416番43 3416番44
土地の所在	袋井市浅羽字平芝

地番	⑤ 3416-43				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
A954	524.673	517.162	2.909	1526.273757	
77	525.217	520.249	3.368	1768.930856	
78	522.937	520.530	-0.818	-323.175086	
86	522.825	519.631	-3.190	-1667.811750	
79	522.538	517.340	-2.463	-1290.146322	
			合計	14.071475	
			合計	7.03	m ²

地番	⑥ 3416-44				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
72	515.835	503.364	14.066	7256.016430	
A130	517.434	517.768	13.076	7231.657524	
79	522.538	517.240	1.863	973.488294	
86	522.825	519.631	4.140	2164.495500	
85	508.026	521.480	-1.948	-786.424248	
84	507.191	518.083	-15.255	-7737.198705	
83	502.855	506.225	-13.956	-7017.844380	
82	504.222	504.127	-2.523	-1272.152106	
76	510.735	503.702	-0.763	-380.690805	
			合計	422.347564	
			合計面積	211.17378	m ²

地積一覧表

地番	地積
⑤ 3416-8	1075.83 m ²
⑥ 3416-43	7.03 m ²
⑥ 3416-44	211.17 m ²

測地系	任意
座標系	任意
測量年月日	令和2年10月5日

境界略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金属杭 (単位m)

作成者

申請人

縮尺

1/

A3版をA4版に縮小

測量年月日：令和2年10月9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。
令和7年11月28日 静岡県地方税務袋井支局

(24枚目)

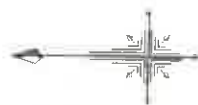
登記官

地積測量図

2-2

地番 3416番27、3416番45

土地の所在 袋井市浅羽字平芝



求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
3416-27	81	518.743	503.123	1.674	868.375782
	80	521.002	505.038	14.167	7381.035324
	79	522.538	517.340	12.730	6651.903740
	A140	517.434	517.768	-13.976	-7231.957584
	72	516.855	503.364	-14.505	-7528.903725
		合計		合 計	140.758547
				合 計	70.37927

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
3416-45	71	522.208	502.933	14.122	7374.021376
	A954	524.673	517.162	14.407	7538.963911
	79	522.538	517.340	-12.124	-6335.250712
	80	521.002	505.038	-14.167	-7381.035334
	81	518.743	503.173	-1.998	-1036.448314
	75	520.752	503.040	-0.240	-124.980480
				合計	56.870247
		合計	面積	27.93512	
			地積	27.93	

地積一覧表

地番	地積
① 3416-27	70.37 m ²
② 3416-45	27.93 m ²

測地系	任意
座標系	任意
測量年月日	令和2年10月5日

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金属標 (単位:m)

作成者

(令和 2年10月7日 作成)

申請人

縮尺

1 / 250

A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和3年8月18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。
 令和7年1月28日 静岡地方方法務局袋井支局 登記官

登記官

(25 枚目)

地積測量図

2-2

地番 3416番47、3416番49
 3416番50

土地の所在 袋井市浅羽字平芝

求積表

地番	④	3416-47																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
----	---	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地番	④ 3416-49		⑤ 3416-50		⑥ 3416-51	
NO	X _n	Y _n	X _n	Y _n	X _n	Y _n
98	509.734	536.897	530.897	-18.476	-9417.845384	-18.476
99	505.255	518.673	518.673	-32.497	-15419.271735	-32.497
100	500.035	504.400	504.400	-14.130	-7068.494760	-14.130
101	497.933	504.537	504.537	14.863	7400.778179	14.863
102	503.319	519.263	519.263	32.612	16414.232228	32.612
103	507.715	537.149	537.149	17.634	8953.048310	17.634
			合 計		-137.548162	
			合 計	面 積	68.77408	
					68.77	m ²

地番	NO	X _n	Y _n	$\bar{Y}_{n+1} - Y_{n-1}$	X _n	$(Y_{n+1} - Y_{n-1})$
3416-50	101	507.715	537.149	-18.125	-9202.334375	
	100	503.319	519.263	-32.612	-16414.239228	
	99	497.933	504.537	-14.388	-7263.846004	
	63	496.830	504.675	15.317	7594.628110	
	362	501.381	519.854	24.466	12266.787546	
	87	503.063	529.141	9.202	4634.706926	
	224	504.750	529.056	8.247	4162.673250	
	55	505.808	537.358	8.093	4093.504144	
			合計		-128.120231	
			合計		64.06011	
			面積		64.06	

地積一覧表

地番	地積
④ 3416-47	70.60 m ²
⑤ 3416-49	68.77 m ²
⑥ 3416-50	64.06 m ²

測地系	任意
座標系	任意
測量年月日	令和2年10月5日

境界線略号 S...右杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金属杭 (単位m)

申請人

縮尺 1/250

作成者

(令和 3年 8月 5日 作成)

登記年月日 令和3年12月3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。
令和7年1月28日 静岡地方方法務局袋井支局

26 枚目

登記目

地積測量図

3-2

地番	3416番51ないし 3416番56
土地の所在	袋井市浅羽字平芝



測地系	任意
座標系	任意
測量年月日	令和3年11月18日

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金属標 (単位:m)

作成者	申請人	縮尺
		250

(令和 3年12月 1日 作成)

登記年月日：令和3年12月3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。
令和7年1月28日 静岡地方裁判所 袋井支部 登記官

(27 枚目)

請求番号：14-8

地積測量図

3-3

地番	3416-54
土地の所在	袋井市浅羽字平芝

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
④ 3416-54	91	505.916	536.879	2.458	1242.5583
	95	494.151	540.837	6.223	3075.1010
	756	488.508	542.902	25.008	12316.6090
	757	455.901	565.845	17.644	8767.3212
	94	511.382	550.546	-23.100	-11812.9242
	93	507.007	542.745	-17.699	-8973.5163
	246	506.302	542.847	-4.366	-2211.3877
	92	505.934	538.379	-6.168	-3120.6000
				合計	-916.8405
				合計面積	408.42025 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
④ 3416-51	758	511.562	500.481	-17.950	-9182.5379
	247	507.755	542.596	-17.736	-9005.5426
	93	507.007	542.745	17.950	9100.7766
	94	511.382	560.546	17.736	9069.8711
				合計	-17.4338
				合計面積	8.71890 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
④ 3416-52	92	505.934	538.379	0.700	356.7012
	88	505.808	537.368	-9.323	-4715.6479
	248	504.750	529.056	-8.247	-4162.6732
	87	504.663	529.141	7.653	3839.4230
	91	505.916	530.679	9.258	4669.9588
				合計	-10.2341
				合計面積	5.11705 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
④ 3416-53	91	505.916	536.879	-11.696	-5912.5151
	87	503.663	529.141	-6.477	-3262.2252
	346	490.261	530.202	11.696	5734.0926
	95	494.151	540.837	6.477	3200.6160
				合計	-240.0317
				合計面積	120.01585 m ²

作成者

(令和 3年12月 1日 作成)

申請人

筆界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ, RM...金属標 (単位m)

縮尺

A3版をA4版に縮小

地積一覧表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
④ 3416-54	95	494.151	540.837	-12.700	-6275.7177
	346	490.261	530.202	10.143	-4972.7173
	347	484.042	530.694	12.700	6147.3334
	756	455.901	565.845	10.143	4654.9366
				合計	-146.1650
				合計面積	73.08250 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
④ 3416-55	347	484.042	530.694	9.938	4810.4093
	756	455.901	565.845	10.187	4654.9366
	754	477.631	545.881	2.913	1391.2311
	241	476.650	545.819	-1.918	-914.2147
	A288	473.061	544.963	-12.851	-6079.3069
	102	466.818	532.964	-14.269	-6661.0260
				合計	454.6797
				合計面積	227.33985 m ²

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
④ 3416-56	347	484.042	530.694	1.028	497.5951
	102	466.818	532.964	1.803	701.6274
	A286	466.419	532.197	-0.870	-405.7835
	763	466.332	532.094	-0.261	-121.7178
	A287	468.350	531.936	-1.400	-655.6900
				合計	16.0302
				合計面積	8.01510 m ²

登記年月日：平成8年9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。
(静岡地方方法務局貸付支局管轄)
令和6年11月14日 静岡地方方法務局

(28枚目)

登記官

A3版をA4版に縮小

給付年月日：平成17年4月1日

建物平面図

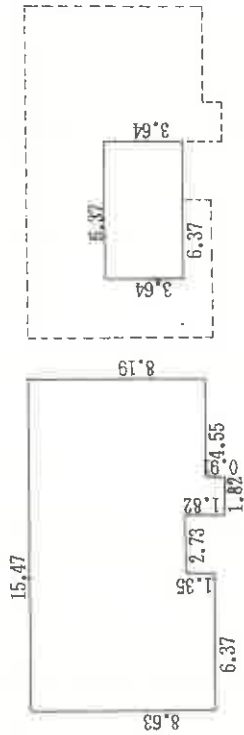
各階平面図

051165

家屋番号 3416-4-1

建物の所在 磐田郡浅羽町浅羽字平芝3416番地4

1階 2階



求 積

2階

$$6.37 \times 3.64 = 23.1868$$

1階

$$8.63 \times 6.37 = 54.9731$$

$$7.28 \times 2.73 = 19.8744$$

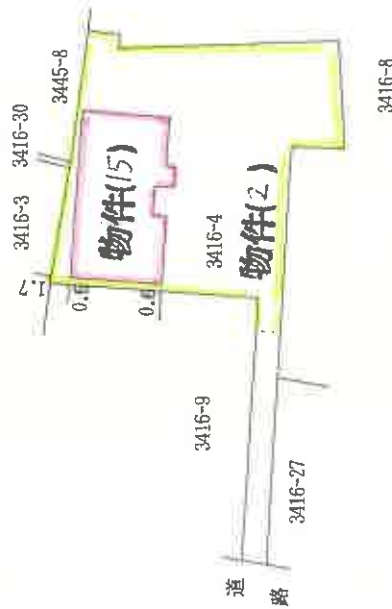
$$1.82 \times 9.10 = 16.5620$$

$$8.19 \times 4.55 = 37.2645$$

床面積

$$1階 128.67 \text{ m}^2$$

$$2階 23.18 \text{ m}^2$$



(単位:m)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作製者 土地家屋調査士

(平成8年9月13日作製)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：平成8年9月27日

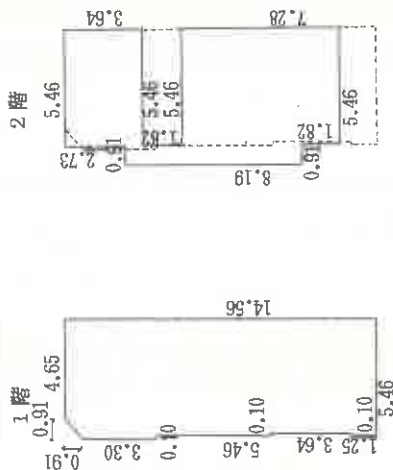
「袋井市」に変更
 昭和47年4月1日

面
义
物
建

各階平面図

05166

建築物の所在
磐田郡浅羽町浅羽字平芝3416番地4



求體

1階	2階
4.65×0.91	$5.4 \times 3.64 = 19.644$
$0.91 \times 0.91 \times \frac{1}{2}$	$5.46 \times 7.28 = 39.7488$
3.30×5.56	$0.91 \times 8.19 = 7.4529$
5.46×5.46	$= 29.8116$
	(7.0761)

樓
區
水

1階	2階
79.14055	67.07
73.14 m	67.07 m ²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

(單位 m)

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

人請申

縮尺 $1/250$

作者 士地家屋調查士

(平成 8 年 9 月 13 日作製)

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。

(靜岡地方法務局袋井支局管轄)

令和6年11月14日

静岡地方法務局

登記官

(29 枚目)

登記年月日：令和2年11月13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。
(静岡地方法務局袋井支局管轄)

令和6年11月14日 静岡地方法務局

(30枚目)

登記官

請求番号：2-4

A3版をA4版に縮小

建物図面

家屋番号 3416番8の2

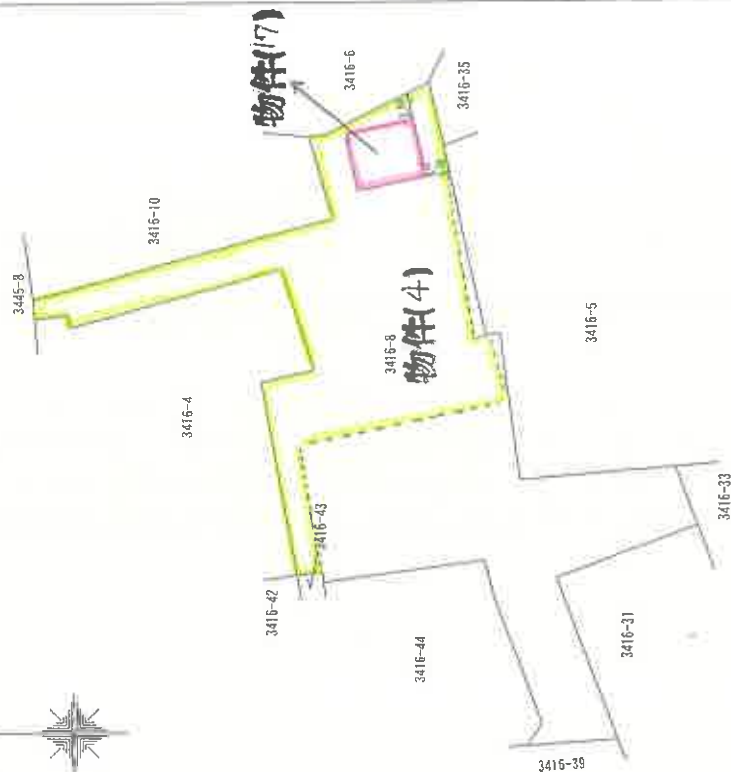
建物の所在 袋井市浅羽字平芝3416番地8

各階平面図



求積表

5.460×6.370	$=$	34.780200
合計		34.780200
床面積		34.78 m ²



(単位 m)

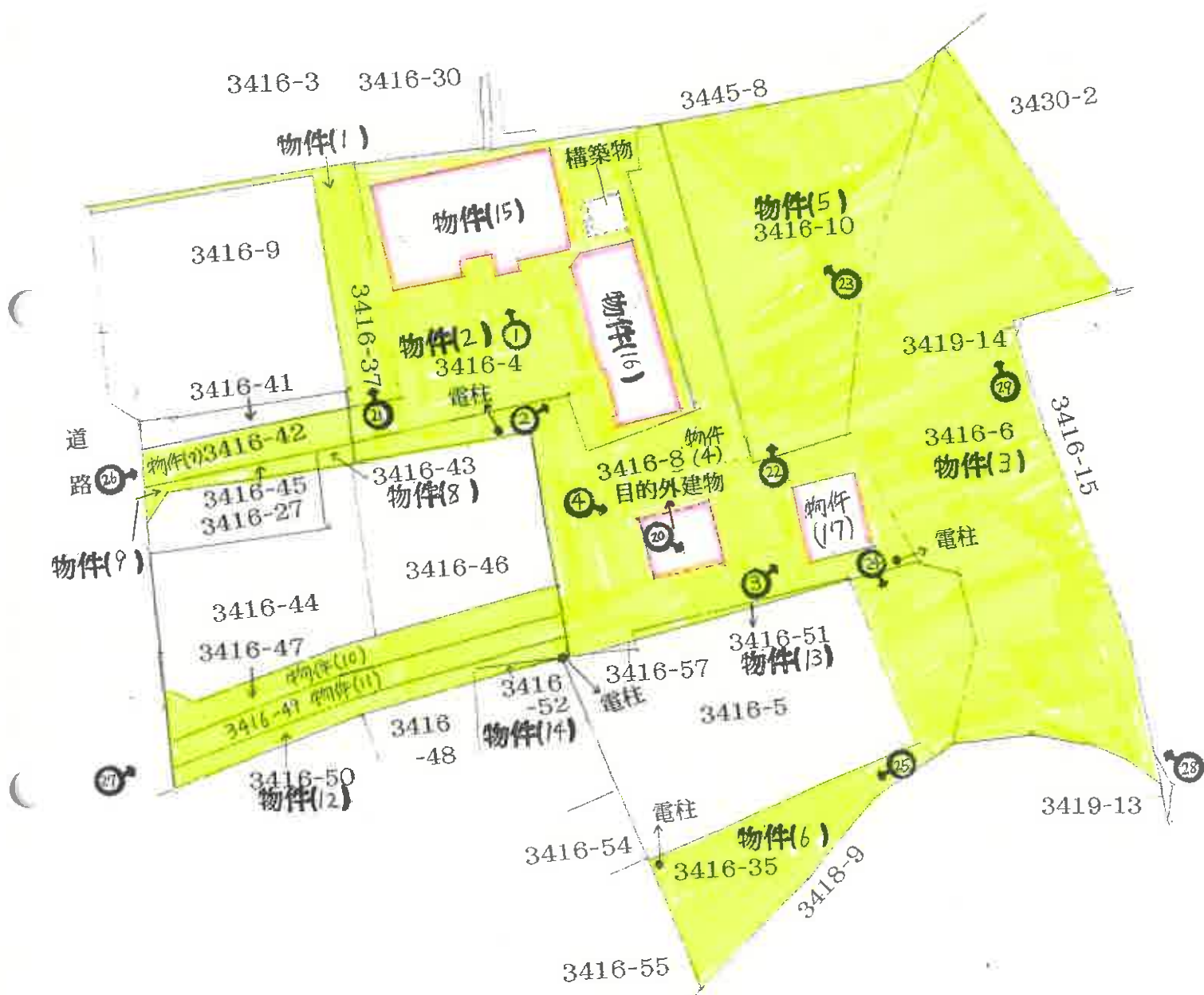
製 者 土地家屋調査士

令和2年11月10日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

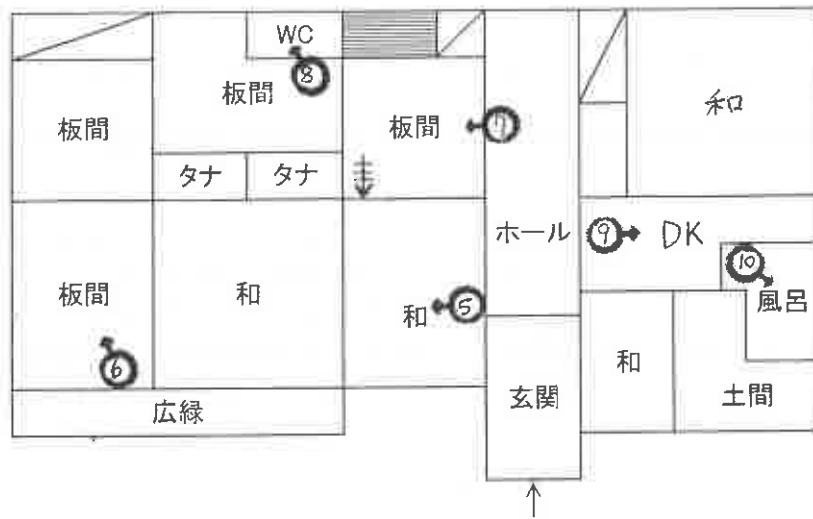


(31 枚目)

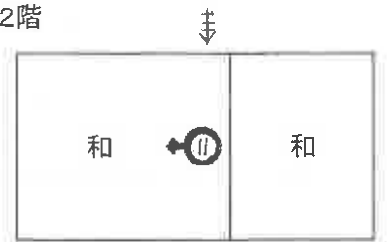
間取図

物件15

1階

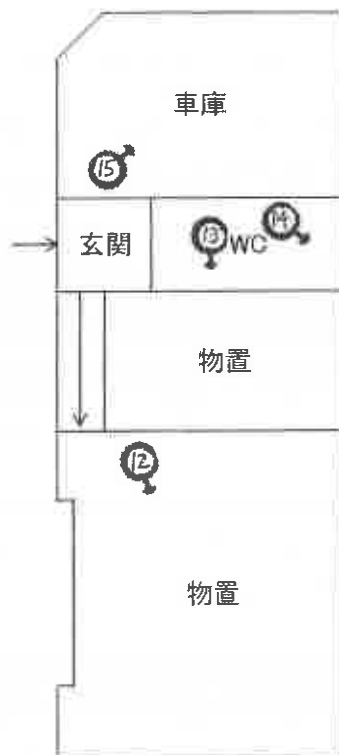


2階



物件16

1階



2階



物件17



♂写真撮影方向

(1)



物件 2

(2)



物件 2

(3)

物件 1 7



物件 4

(4)

物件 1 7

目的外建物



(5) 物件 1 5



(6) 物件 1 5



(7) 物件 1 5



(8) 物件 1 5



(9) 物件15



(10) 物件15



(11) 物件15



(12) 物件16



(13) 物件16



(14) 物件16



(15) 物件16



(16) 物件16



(17) 物件16



(18) 物件16



(19) 物件17



(20) 目的外建物



(2 1)



物件 1

(2 2)



物件 5

(2 3)

物件 1 6

簡易物置



物件 5

(2 4)



物件 6

(2 5)



物件 6

(2 6)



物件 7

物件 9

(2 7)

目的外建物

物件 1 4



物件 1 0

物件 1 1

物件 1 2

(2 8)

物件 1 7



物件 3

(2 9)



物件 3

求 意 見 書

杉田 篤彦 殿

令和 8年 8月 6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14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 8月 7日
評価人

杉田 篤彦

印



※513※

物 件 目 録

1 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 3 7
地 目 宅地
地 積 8 2 . 0 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4
地 目 宅地
地 積 5 2 7 . 5 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 6
地 目 山林
地 積 7 6 9 平方メートル

所有者 A

4 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 8
地 目 宅地
地 積 5 4 9 . 3 4 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

☆5 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 1 0
地 目 畑
地 積 4 0 7 平方メートル

所有者 A

☆6 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 3 5
地 目 畑
地 積 2 5 5 平方メートル

所有者 A

7 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 2
地 目 宅地
地 積 3 9 . 1 5 平方メートル

所有者 A

8 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 3
地 目 宅地
地 積 7 . 0 3 平方メートル

所有者 A



11

物 件 目 録

9 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 5
地 目 宅地
地 積 2 7 . 9 3 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 7
地 目 宅地
地 積 7 0 . 6 0 平方メートル

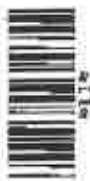
共有者 A 持分3分の2

1 1 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 9
地 目 宅地
地 積 6 8 . 7 7 平方メートル

共有者 A 持分3分の2

1 2 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 5 0
地 目 宅地
地 積 6 4 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分3分の2



物 件 目 録

13 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3416番51
地 目 雑種地
地 積 8.71平方メートル
所有者 A

14 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3416番52
地 目 雑種地
地 積 5.11平方メートル
所有者 A

15 所 在 袋井市浅羽字平芝3416番地4
家屋 番号 3416番4の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 128.67平方メートル
2階 23.18平方メートル
所有者 A

16 所 在 袋井市浅羽字平芝3416番地4
家屋 番号 3416番4の2
種 類 居宅 物置



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 79.14平方メートル
2階 67.07平方メートル

所有者 A

17 所 在 袋井市浅羽字平芝3416番地8

家屋 番号 3416番8の2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

所有者 A



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	200,000	120,000	0
2	1,160,000	700,000	0
3	2,340,000	1,400,000	0
4	1,360,000	820,000	0
5	1,240,000	740,000	0
6	780,000	470,000	0
7	100,000	60,000	0
8	20,000	10,000	0
9	70,000	40,000	0
10	130,000	80,000	0
11	130,000	80,000	0
12	120,000	70,000	0
13	20,000	10,000	0
14	10,000	10,000	0
15	500,000	300,000	0
16	520,000	310,000	0
17	300,000	180,000	0
1～17	9,000,000	5,400,000	一括
(備 考)			



令和 6年(ケ)第 79号一①
令和 7年 3月 6日 現地調査
令和 7年 4月 7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

杉田 篤彦 印

物 件 目 録

1 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3 4 1 6 番 3 7

地 目 宅地

地 積 8 2 . 0 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3 4 1 6 番 4

地 目 宅地

地 積 5 2 7 . 5 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 袋井市浅羽字平芝

地 番 3 4 1 6 番 6

地 目 山林

地 積 7 6 9 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 8
地 目 宅地
地 積 5 4 9 . 3 4 平方メートル

所有者 A

5 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 1 0
地 目 畑
地 積 4 0 7 平方メートル

所有者 A

6 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 3 5
地 目 畑
地 積 2 5 5 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

7 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 2
地 目 宅地
地 積 3 9 . 1 5 平方メートル
所有者 A

8 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 3
地 目 宅地
地 積 7 . 0 3 平方メートル
所有者 A

9 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 4 5
地 目 宅地
地 積 2 7 . 9 3 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

10 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3416番47
地 目 宅地
地 積 70.60平方メートル

共有者 A 持分3分の2

11 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3416番49
地 目 宅地
地 積 68.77平方メートル

共有者 A 持分3分の2

12 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3416番50
地 目 宅地
地 積 64.06平方メートル

共有者 A 持分3分の2

物 件 目 録

1 3 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 5 1
地 目 雑種地
地 積 8. 7 1 平方メートル

所有者 A

1 4 所 在 袋井市浅羽字平芝
地 番 3 4 1 6 番 5 2
地 目 雑種地
地 積 5. 1 1 平方メートル

所有者 A

1 5 所 在 袋井市浅羽字平芝 3 4 1 6 番地 4
家屋 番号 3 4 1 6 番 4 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 8. 6 7 平方メートル
2 階 2 3. 1 8 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

16 所 在 袋井市浅羽字平芝 3416 番地 4

家屋 番号 3416 番 4 の 2

種 類 居宅 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 79.14 平方メートル
2 階 67.07 平方メートル

所有者 A

17 所 在 袋井市浅羽字平芝 3416 番地 8

家屋 番号 3416 番 8 の 2

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 34.78 平方メートル

所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 000, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 200, 000 円
物件2 (土地)	金 1, 160, 000 円
物件3 (土地)	金 2, 340, 000 円
物件4 (土地)	金 1, 360, 000 円
物件5 (土地)	金 1, 240, 000 円
物件6 (土地)	金 780, 000 円
物件7 (土地)	金 100, 000 円
物件8 (土地)	金 20, 000 円
物件9 (土地)	金 70, 000 円
物件10 (土地)	金 130, 000 円
物件11 (土地)	金 130, 000 円
物件12 (土地)	金 120, 000 円
物件13 (土地)	金 20, 000 円
物件14 (土地)	金 10, 000 円
物件15 (建物)	金 500, 000 円
物件16 (建物)	金 520, 000 円
物件17 (建物)	金 300, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～17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。但し、物件10、11、12は共有持分の価格である。
- 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、4、7～14の土地の内訳価格は15～17物件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15～17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
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	
5	物件目録記載のとおり	現況地目は一部雑種地
6	物件目録記載のとおり	現況地目は雑種地
7	物件目録記載のとおり	現況地目は雑種地
8	物件目録記載のとおり	現況地目は雑種地
9	物件目録記載のとおり	現況地目は雑種地
10	物件目録記載のとおり	現況地目は雑種地
11	物件目録記載のとおり	現況地目は雑種地
12	物件目録記載のとおり	現況地目は雑種地
13	物件目録記載のとおり	現況地目は宅地
14	物件目録記載のとおり	
15	物件目録記載のとおり	
16	物件目録記載のとおり	
17	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件2の土地に物件15、16の建物、物件4の土地に物件17、後記記載の目的外建物が存する。		

※ 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 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～14）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「袋井」駅の南東方・直線距離約 1.8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	袋井市の北西方、郊外の集落地域にて、農地の中に農家、一般住宅等が混在する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引の都市計画区域 無指定 60% 200% なし 屋外広告物第 1 種普通規制地域
画 地 の 状 況	地 形 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1 4 筆合計で 2,881.30 m ² 不整形 物件 3 は東向き傾斜地、物件 6 は段差がある。 路面と等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約 4m～6mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	・物件 1、2 は物件 1 5、1 6 の敷地等として利用されている。又物件 7～9 は西側道路より物件 1 5、1 6 の敷地への通路として利用されている。 ・物件 4、1 3 は物件 1 7、目的外建物の敷地等として利用されている。又物件 1 0、1 1、1 2、1 4 は西側道路より物件 1 7、目的外建物の敷地の通路として利用されている。 ・物件 1 の北西側は水路、物件 3 は東向き傾斜の雑木林が繁る林地、物件 5 は菜園畑、資材置場、物件 6 は整地された空地となっている。	
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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、	

	前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。
特 記 事 項	・ 物件 3 は東向き傾斜の山林となっているため県崖条例に留意を要する。 ・ 物件 5、6 は地目農地であり、農地法上の転用許可を受けていないものと思われる（袋井市農業委員会への照会を要す）。 ・ 物件 5、6 は青地農地 ・ 目的外建物 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積約 33 m² 建築時期は昭和 35 年頃 ・ 物件 10～12 は共有持分の売却であり、隣地所有者（3416－46）と共に通路として利用している。

2 建物の概況及び利用状況（物件15）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：課税台帳によると昭和30年～昭和45年建築 昭和49年月日不詳一部取毀 昭和49年月日不詳変更、増築 経過年数：約55年～約70年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦、亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：トタン等 内 壁：ボード等 天 井：ボード等 床：畳、合板、土間コンクリート等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
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：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る（床、内壁、天井、屋根板に損傷がある。）
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空家の状態で占有している。 ※ 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	

3 建物の概況及び利用状況（物件16）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和 49 年月日不詳新築、昭和 60 年 月日不詳増築 経過年数：約 40 年～約 51 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨・鉄骨造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 外 壁：トタン、モルタル等 内 壁：クロス、ボード等 天 井：クロス、ボード等 床 ：土間コンクリート、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：
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：居宅、物置 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状態	普通
建 物 の 利 用 状況	所有者が居宅、物置として占有している。 ※ 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	猫一匹を室内にて飼育している。

3 建物の概況及び利用状況（物件17）

区分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：平成10年9月7日新築 経過年数：約26年
仕様	構造：鉄骨造平家建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング 内壁：ボード等 天井：ボード等 床：エンビシート等 設備：電気、給排水 その他：
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：事務所 間取り：後添間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	所有者が事務所として占有している。 ※ 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	

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が主に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1～14（土地）

物件1～14の更地価格を算出し、物件2、4については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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	22,300	0.30	82.03	—	—	550,000
2	22,300	0.30	527.57	0.9	—	3,180,000
3	22,300	0.30	769	—	—	5,140,000
4	22,300	0.30	549.34	0.9	—	3,310,000
5	22,300	0.30	407	—	—	2,720,000
6	22,300	0.30	255	—	—	1,710,000
7	22,300	0.30	39.15	—	—	260,000
8	22,300	0.30	7.03	—	—	50,000
9	22,300	0.30	27.93	—	—	190,000
10	22,300	0.30	70.60	—	2/3	310,000
11	22,300	0.30	68.77	—	2/3	310,000
12	22,300	0.30	64.06	—	2/3	290,000
13	22,300	0.30	8.71	—	—	60,000
14	22,300	0.30	5.11	—	—	30,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 袋井ー 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

15,900 円/㎡ × 100/100 × 100/102 × 100/70 ≒ 22,300 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：方位（＋）

◇地 域 格 差：地価公示地は、交通接近、環境条件が劣る。

イ 個 別 格 差：規模（－）、形状（－）、物件 3 は地目山林（－）、物件 5、6 は地目農地（－）、
物件 7 ～ 1 2、1 4 は通路

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 物件 1 5 ～ 1 7（建物）

目的建物の再調達原価を、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、面積、品等などの現況を考慮して建物の価格を求めた。

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
1 5	136,000	151.85	0.02	410,000

ウ 現価率：残存価値を考慮した。

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
1 6	132,000	146.21	0.05	960,000

ウ 現価率：残存価値を考慮した。

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
1 7	180,000	34.78	0.07	440,000

ウ 現価率：残存価値を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1、2、4、7～14については土地利用権等価格を控除し、物件15～17については土地利用権等価格を加算し、さらに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) ア×イ = ウ
1	550,000	0.16 (註1)	法定地上権	90,000
1	550,000	0.04 (註1)	場所的利益	20,000
2	3,180,000	0.16 (註1)	法定地上権	510,000
2	3,180,000	0.04 (註2)	場所的利益	130,000
4	3,310,000	0.10	場所的利益	330,000
7	260,000	0.16 (註1)	法定地上権	40,000
7	260,000	0.04 (註2)	場所的利益	10,000
8	50,000	0.16 (註1)	法定地上権	10,000
8	50,000	0.04 (註2)	場所的利益	2,000
9	190,000	0.16 (註1)	法定地上権	30,000
9	190,000	0.04 (註2)	場所的利益	10,000
10	310,000	0.10	場所的利益	30,000
11	310,000	0.10	場所的利益	30,000
12	290,000	0.10	場所的利益	30,000
13	60,000	0.10	場所的利益	10,000
14	30,000	0.10	場所的利益	3,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件 1、2、7～9 は物件 15 に係る土地利用権を法定地上権、物件 16 に係る土地利用権を場所的利益、物件 4、10～14 は物件 17、目的外建物に係る土地利用権を場所的利益と判定しその割合を法定地上権は 25%、場所的利益は 10%と査定した。

(註 1)	物件 15 に係る土地利用権の及ぶ範囲	法定地上権
	0.62	× 0.25 ÷ 0.16
(註 2)	物件 16 に係る土地利用権の及ぶ範囲	場所的利益
	0.38	× 0.10 ÷ 0.04

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、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	550,000	-110,000		0.7	0.65	200,000
2	3,180,000	-640,000		0.7	0.65	1,160,000
3	5,140,000	—		0.7	0.65	2,340,000
4	3,310,000	-330,000		0.7	0.65	1,360,000
5	2,720,000	—		0.7	0.65	1,240,000
6	1,710,000	—		0.7	0.65	780,000
7	260,000	- 50,000		0.7	0.65	100,000
8	50,000	- 12,000		0.7	0.65	20,000
9	190,000	- 40,000		0.7	0.65	70,000
1 0	310,000	- 30,000		0.7	0.65	130,000
1 1	310,000	- 30,000		0.7	0.65	130,000
1 2	290,000	- 30,000		0.7	0.65	120,000
1 3	60,000	- 10,000		0.7	0.65	20,000
1 4	30,000	- 3,000		0.7	0.65	10,000
1 5	410,000	+680,000(註 1)	—	0.7	0.65	500,000
1 6	960,000	+172,000(註 2)	—	0.7	0.65	520,000
1 7	440,000	+220,000(註 3)	—	0.7	0.65	300,000
一 括 価 格 (合 計)						9,000,000

イ 敷地利用権等価格の控除及び加算

(註 1) 物件 1、2、7～9 の物件 1 5 に係る法定地上権価格 680,000 円

(註 2) 物件 1、2、7～9 の物件 1 6 に係る場所的利益 172,000 円

(註 3) 物件 4、1 0～1 4 に係る物件 1 7 の場所的利益

物件 4、1 0～1 4 に係る物件 1 7、目的外建物の場所的利益

433,000 円

×0.51(※)≒220,000 円

(※) 物件 1 7 が物件 4、1 0～1 4 全体に占める範囲

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、前記第4 1(物件1～14)特記事項記載により
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 地価公示価格 (袋井-4)

所 在：袋井市松原字天野818番1外

価 格：15,900円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：258㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東側4m市道

用 途 指 定 等：非線引の都市計画区域、用途無指定(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅、農地が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

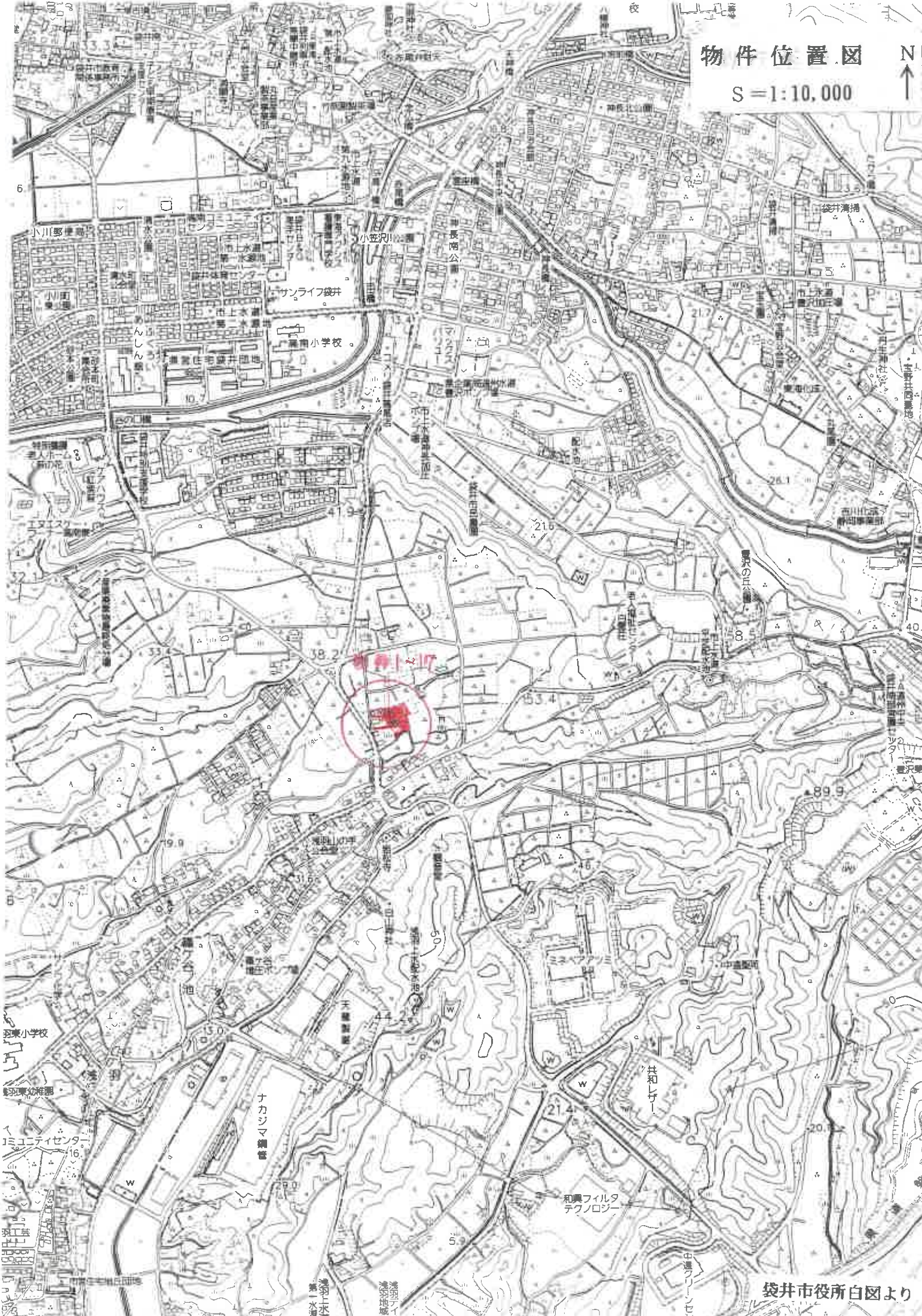
3 建物配置図

4 間取図

以 上

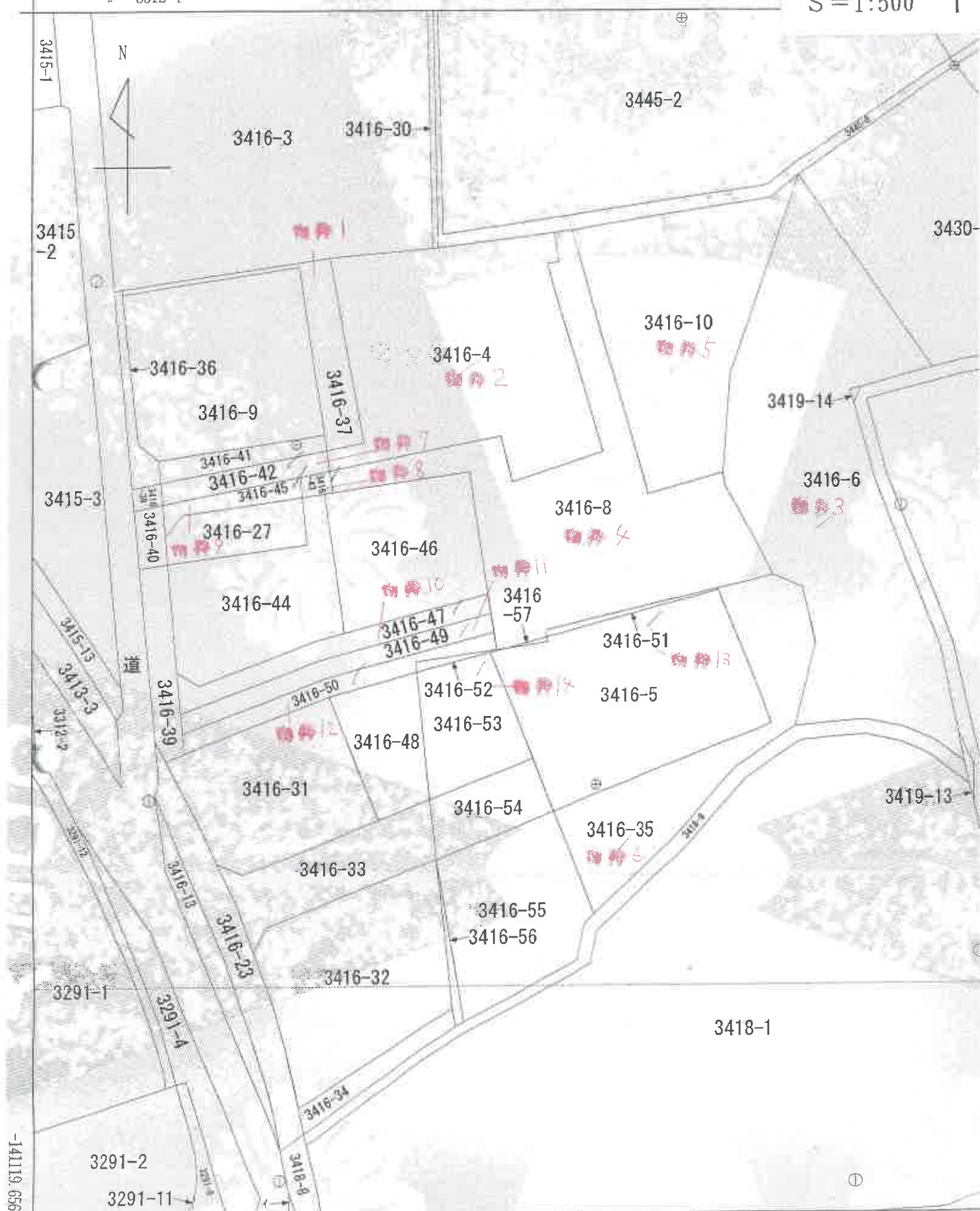
物件位置図

S=1:10,000

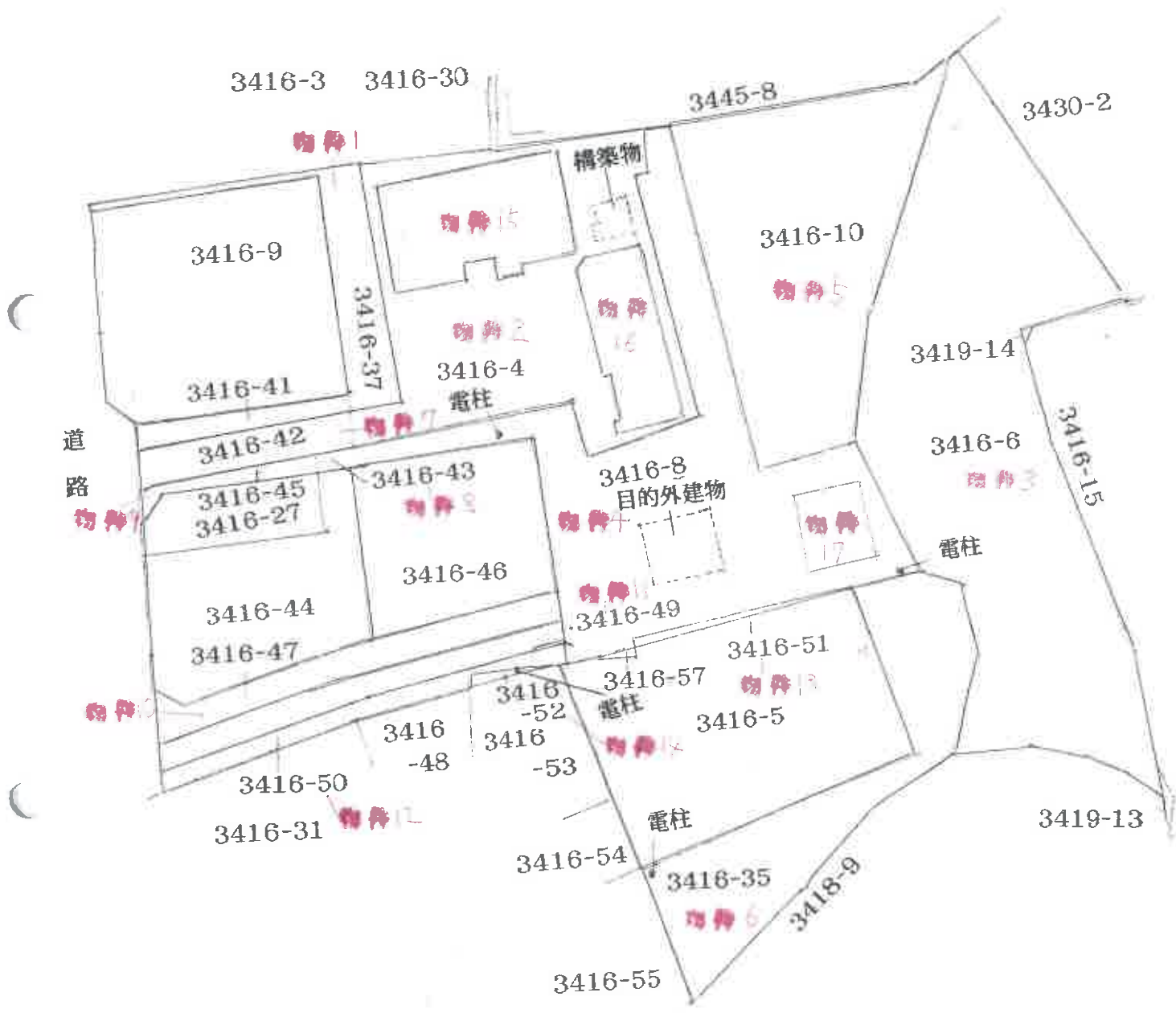


袋井市役所白図より

イ 3417-15
ロ 3312-4



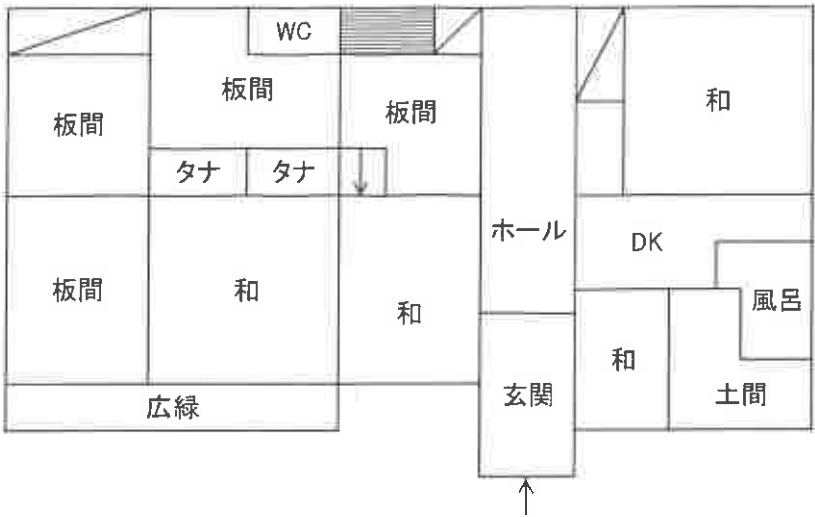
建物配置図



間取図

物件15

1階

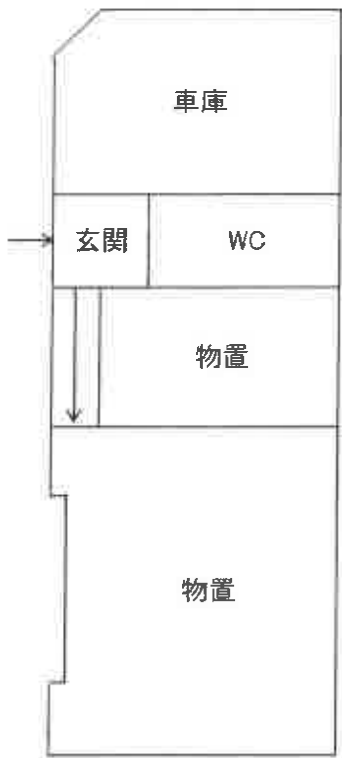


2階



物件16

1階



2階



物件17

