

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 令和 8 年 11 月 11 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 12 月 2 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 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	6,470,000 5,176,000	一括	1,294,000	89,838	0
1	820,000				
2	1,750,000				
3	240,000				
4	3,660,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷
地 番 1703番4
地 目 宅地
地 積 98.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

2 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷
地 番 1703番5
地 目 宅地
地 積 173.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

3 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷
地 番 1703番12
地 目 宅地
地 積 23.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

物 件 目 録

4 所 在 磐田市見付字檜子ヶ谷 1703 番地 5

家屋 番号 1703 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
2 階 63.76 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 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 ～ 4】

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, 4】

本件共有者 A が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

用法につき近隣者との間で意見の相違がある。

詳細は現況調査報告書を確認されたい。

《 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 磐田市見付字檜子ケ谷
地 番 1703番4
地 目 宅地
地 積 98.88平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

2 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷
地 番 1703番5
地 目 宅地
地 積 173.72平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

3 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷
地 番 1703番12
地 目 宅地
地 積 23.81平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1



11

物 件 目 録

4 所 在 磐田市見付字檜子ヶ谷 1703 番地 5

家屋 番号 1703 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
2 階 63.76 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1





令和4年（ケ）第47号

令和4年8月1日受理
令和4年 9 月 12 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- 1 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷

地 番 1703 番 4

地 目 宅地

地 積 98.88 平方メートル
- 2 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷

地 番 1703 番 5

地 目 宅地

地 積 173.72 平方メートル
- 3 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷

地 番 1703 番 12

地 目 宅地

地 積 23.81 平方メートル
- 4 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷 1703 番地 5

家屋 番号 1703 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
2 階 63.76 平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡県磐田市見付1703番地5 付近
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件 1 ） □公衆用道路（物件 ）
形状	■概ね公図のとおり ■概ね建物配置図（概略）のとおり
占有者及び占有状況	■A（債務者） □その他の者 上記の者が主に車両置場として利用している。土地所有者であったBはすでに亡くなっているとのことであり、AはBの子（法定相続人）であるから、その占有権原は所有権と推定される。 □「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、複数台の自動車が置かれているほか、冷蔵庫様のボックスなどが存在する（写真2）。 2 建物配置図（概略）に示した位置付近に電柱が存する。 3 当物件（物件1～4）の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。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
建物 （目的外建物）	■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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県磐田市見付1703番地5		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者亡Bの相続人 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。Bの子AによればBはすでに亡くなっているとのことであるから、その相続人が所有権に基づいて占有しているものと推定される。		
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			
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ A（債務者） ☐ その他の者 上記の者が家族とともに本建物を居宅として使用している。建物所有者であったBはすでに亡くなっているとのことであり、AはBの子（法定相続人）であるから、その占有権原は所有権と推定される。 ☐ 「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	1 平成18年11月28日建築（登記簿の記載） 2 1階内壁に陥没箇所がある（写真7）。脱衣所及び2階廊下に、それぞれ床下収納及び屋根裏収納がある。 3 本建物はオール電化である（債務者Aの陳述5参照）。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 概ね建物配置図（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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣者	1 本件建物には、Aさんが家族とともに居住しています。 2 物件3土地及び南側3筆の土地（1703-11, 1703-10, 1703-9）は、これら一団の土地沿いに居住する四者がそれぞれ所有しており、市道からの進入路として共同で使用するという覚書をつくっております。水道管もこの進入路を通っています。しかしながら、Aさんは物件3土地に自動車を駐め、駐車スペースとして独占的に使用しているので注意しましたが聞き入れてくれず困っています。
■A（債務者）	1 本件建物には、私が家族とともに居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。 2 本件所有者であるBは、私の父ですが、ブラジルに帰国後、令和3年6月18日に亡くなっています。 3 私は自動車関連の仕事をしており、物件2土地内に複数の車両が置いてあるのはそのためです。 4 物件3土地は、公道からの進入路又は駐車スペースとして使用しています。近隣者からは、共用の通路なのだから駐車スペースとして常用してはいけないと注意されていますが、本件建物を建てたときに不動産業者からは自由に使ってよいと言われたと記憶しています。 5 本件建物は、オール電化です。建物建築時に太陽光発電システム及びエコ給湯設備を備えました。購入代金はいずれも完済しています。 6 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4年8月1日（月） ：－：	当庁執行官室	間取図交付申請（郵送） 磐田市役所
令和4年8月4日（木） 14：05－14：20	静岡地方法務局 磐田出張所	登記事項証明書及び地積測量図交付申請（窓口）
令和4年8月4日（木） 15：40－16：05	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和4年8月5日（金） ：－：	当庁執行官室	債務者宛て通知書郵送
令和4年8月10日（水） 15：30－15：50	磐田市役所 道路河川課 建築住宅課	接面道路につき調査
令和4年8月17日（水） 13：00－13：25	物件所在地 （2回目）	現況調査（全戸不在）、写真撮影（外観） 近隣者と面談＜評価人同行＞
令和4年8月18日（木） ：－：	当庁執行官室	債務者宛て通知書郵送
令和4年9月2日（金） 14：55－15：40	物件所在地 （3回目）	現況調査、写真撮影 債務者と面談＜評価人同行＞
（特記事項） ■ 令和4年9月2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 1729-155
ロ 1729-156

地区外

地区外

1704-7
(1/2)



-58320.366

(座標値種別：図上測定)



緑ヶ丘
見付

請求部分	所在地					磐田市見付字檜子ヶ谷		地番	1703番5		
出力縮	1/500		精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成15年12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。

令和4年6月1日

静岡地方務局磐田出張所

登記官

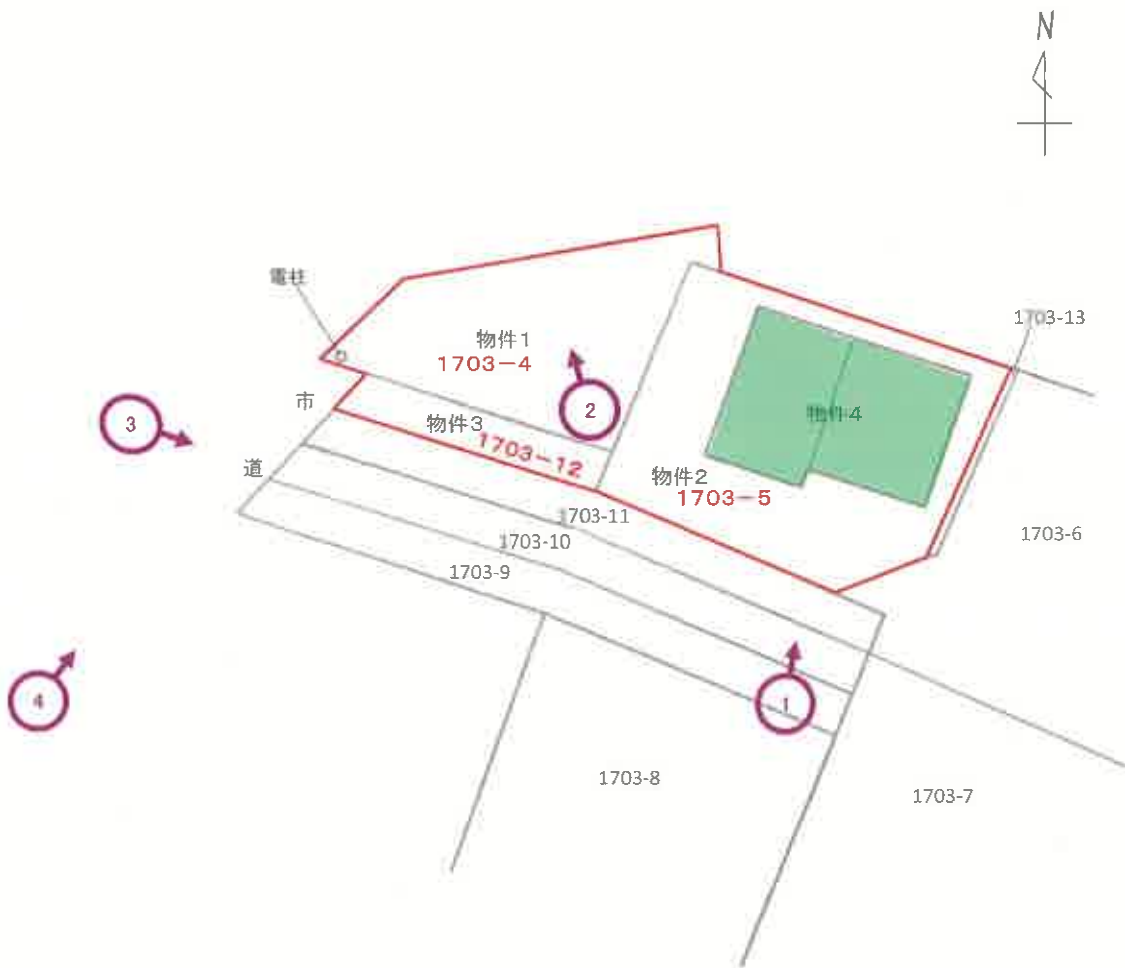
請求番号：11-1
(1/1)

(7 枚目)



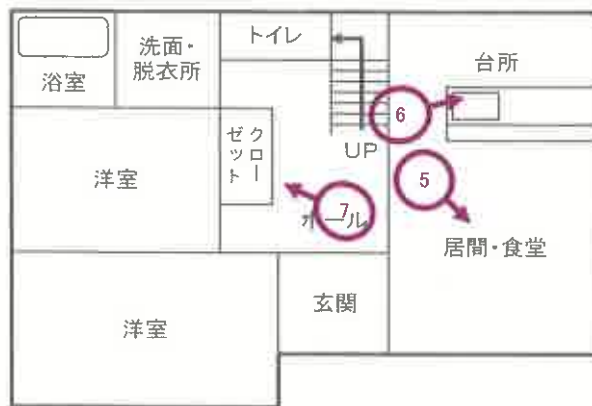
建物配置図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向

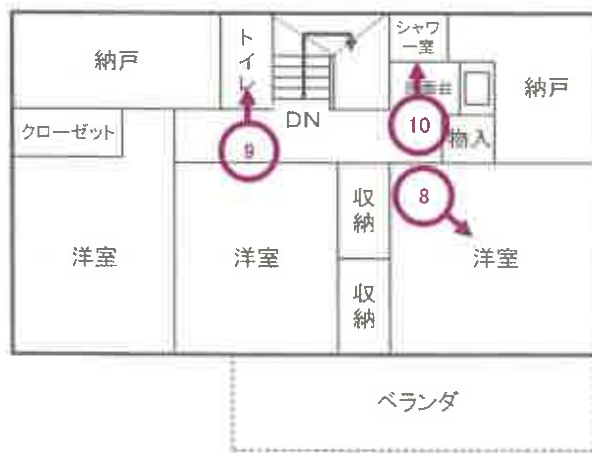


間取図（物件4）

0 → 写真撮影位置・方向



1 階



2 階

1



2



3



物件3付近

4



5



6



7



壁の陥没箇所

8



9



10



令和 4 年（ケ）第 47 号
令和 8 年 6 月 16 日現地調査
令和 8 年 6 月 22 日評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

（再） 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長島 和芳

物 件 目 録

1 所 在 磐田市見付字檜子ヶ谷
地 番 1703番4
地 目 宅地
地 積 98.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

2 所 在 磐田市見付字檜子ヶ谷
地 番 1703番5
地 目 宅地
地 積 173.72平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

3 所 在 磐田市見付字檜子ヶ谷
地 番 1703番12
地 目 宅地
地 積 23.81平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1

物 件 目 録

4 所 在 磐田市見付字檜子ヶ谷 1 7 0 3 番地 5

家屋 番号 1 7 0 3 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 7 . 9 0 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 C 持分 2 分の 1

第1 評価額

一括価格	
金 6, 470, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 820, 000円
物件2 (土地)	金 1, 750, 000円
物件3 (土地)	金 240, 000円
物件4 (建物)	金 3, 660, 000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2、3の土地の内訳価格は物件4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4の価格は当該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、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 目的物件の表示

番号	登 記	現 況
1	登記簿上の所有者はB	物件目録のとおり
2	登記簿上の所有者はB	物件目録のとおり
3	登記簿上の所有者はB	物件目録のとおり
4	登記簿上の所有者はB	物件目録のとおり
特 記 事 項		
※物件2の土地の上に物件4の建物が存する。 ※亡Bの法定相続人であるA、C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B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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「磐田」駅の北東方直線距離で約 4.1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	磐田市北部の向陽川沿いにあり、茶畑等に囲まれて一般住宅、農家住宅、事業所が散在する地域。	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% なし 3筆ともに市街化調整区域内の線引き前からの 宅地であるが、既存宅地の確認は受けていない。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況	296.41 m ² (物件1～3の合計) 不整形 間口約 4 m、奥行約 27 m 物件1、2と物件3との間に0.5 m～1 m前 後の高低差がある(物件1、2の方が高い) 道路と等高～約 1 m高く接面する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅約 4.5 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…物件2は物件4の敷地、物件3は西側公道からの進 入路等として利用されている。物件1は共有者Aが 車両置場等として利用している。 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※プロパンガスを使用 下 水 道 なし※浄化槽を使用 (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１～３は線引き前宅地の要件を満たしており、物件２、３は都市計画法第４３条の建築許可がある。許可番号等は以下のとおり。 許可番号：６－３９０号 許可年月日：平成１８年９月８日 なお、磐田市都市計画課によれば、本許可に属人性はないが、建物の用途については専用住宅に限定されるとのことである。 ※物件１は建築許可がないため、現状では建物の建築は不可であるが、物件２、３とあわせて建築許可を取りなおすことにより建築が認められる場合がある。 ※物件３の土地の利用方法については、近隣者との間で争いがある。詳細については執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ※物件３及び南側の１７０３番１１、１７０３番１０、１７０３番９はアスファルト舗装がなされ、外観上は一体で道路状の形態をなしているが、いずれも私有地であり、建築基準法第４２条第１項第５号の道路の位置指定は受けていないため、建築基準法上の道路ではない（いわゆる敷地延長部分）。 ※物件１の土地には軽自動車２台が駐車されているほか、業務用冷蔵ボックス１個が存在する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件4)

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18年11月28日新築 経 過 年 数：約20年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水等
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	普通
建 物 の 利 用 状 況	共有者Aが居宅として使用している。 ※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	※屋根に太陽光パネルが設置されている。 ※本建物にはエコ給湯設備が備えられている。 ※1階脱衣所に床下収納、2階廊下の上に屋根裏収納スペースがある。 ※1階ホールの内壁に陥没箇所がある。

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、対象物件は郊外部の戸建住宅とその敷地で安定的な収益の確保は困難であるため、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1～3（土地）

物件1～3の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格等を求めた。

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
1	39,900	0.32	98.88	—	1,260,000
2	39,900	0.72	173.72	0.9	4,490,000
3	39,900	0.72	23.81	0.9	620,000
合 計					6,370,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 磐田ー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
 $66,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/101 \times 100/165 \div 39,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：地価公示地は接近条件、環境条件、行政的条件が優る（＋）

イ 個別格差：物件1 現状では建物の建築不可（－）、形状が劣る（－）、
地勢が劣る（－）

物件2、3 許可宅地（－）、形状が劣る（－）

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 物件4（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、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	170,000	131.66	0.16	3,580,000

イ 現況延床面積：登記面積を採用した。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数20年、経済的残存耐用年数5年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 5\text{年} \div (20\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.20) \div 0.16$$

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、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		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,260,000	0	—	0
2	4,490,000	0.40	法定地上権	1,800,000
3	620,000	0.40	法定地上権	250,000
合 計				2,050,000

イ 土地利用権等割合：物件2、3の土地の上に物件4の建物のための法定地上権が成立すると判断し、その割合を40%と査定した。

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	1,260,000	— 0		—	0.65	820,000
2	4,490,000	— 1,800,000		—	0.65	1,750,000
3	620,000	— 250,000		—	0.65	240,000
4	3,580,000	+ 2,050,000	—	—	0.65	3,660,000
一 括 価 格 (合 計)						6,470,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：特になし

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

地価公示価格 磐田－3

所 在：磐田市見付字茨気1586番30

価 格：66,100円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：171㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西側7m市道

用途指定等：市街化区域

第一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郊外の住宅地域

第7 附属資料

※位置図、公図写、建物配置図、間取図については令和4年9月14日評価
の評価書を参照されたい。

以 上

令和 4 年（ケ）第 47 号
令和 4 年 9 月 2 日現地調査
令和 4 年 9 月 14 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

長島 和芳

物 件 目 録

- 1 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷
地 番 1703 番 4
地 目 宅地
地 積 98.88 平方メートル
- 2 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷
地 番 1703 番 5
地 目 宅地
地 積 173.72 平方メートル
- 3 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷
地 番 1703 番 12
地 目 宅地
地 積 23.81 平方メートル
- 4 所 在 磐田市見付字檜子ケ谷 1703 番地 5
家屋 番号 1703 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 67.90 平方メートル
2 階 63.76 平方メートル



第1 評価額

一括価格	
金7,880,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 810,000円
物件2（土地）	金1,720,000円
物件3（土地）	金 230,000円
物件4（建物）	金5,120,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2、3の土地の内訳価格は物件4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4の価格は当該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、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	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
※物件2の土地の上に物件4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 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「磐田」駅の北東方直線距離で約 4.1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	磐田市北部の向陽川沿いにあり、茶畑等に囲まれて一般住宅、農家住宅、事業所が散在する地域。	
主な公法上の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 用途指定なし 60% 200% なし 3筆ともに市街化調整区域内の線引き前からの 宅地であるが、既存宅地の確認は受けていない。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況	296.41㎡ (物件1～3の合計) 不整形 間口約4m、奥行約27m 物件1、2と物件3との間に0.5m～1m前 後の高低差がある(物件1、2の方が高い) 道路と等高～約1m高く接面する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅約4.5m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…物件2は物件4の敷地、物件3は西側公道からの進 入路及び駐車スペースとして利用されている。物件 1は債務者Aが車両置場として利用している。 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※オール電化 下 水 道 なし※浄化槽を使用 (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1～3は線引き前宅地の要件を満たしており、物件2、3は都市計画法第43条の建築許可がある。許可番号等は以下のとおり。 許可番号：6－390号 許可年月日：平成18年9月8日 なお、磐田市都市計画課によれば、本許可に属人性はないが、建物の用途については専用住宅に限定されるとのことである。 ※物件1は建築許可がないため、現状では建物の建築は不可であるが、物件2、3とあわせて建築許可を取りなおすことにより建築が認められる場合がある。 ※物件3の土地の利用方法については、近隣者との間で争いがある。詳細については執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ※物件3及び南側の1703番11、1703番10、1703番9はアスファルト舗装がなされ、外観上は一体で道路状の形態をなしているが、いずれも私有地であり、建築基準法第42条第1項第5号の道路の位置指定は受けていないため、建築基準法上の道路ではない（いわゆる敷地延長部分）。 ※物件1の土地には複数の自動車が置かれているほか、冷蔵庫様のボックスが存在する。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

(物件4)

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18年11月28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：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水等
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	普通
建 物 の 利 用 状 況	債務者Aが家族とともに居宅として使用している。 建物所有者であったBは既に亡くなっており、AはBの子（法定相続人）である。 ※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	※屋根に太陽光パネルが設置されている。 ※本建物はオール電化である。 ※本建物にはエコ給湯設備が備えられている。 ※1階脱衣所に床下収納、2階廊下の上に屋根裏収納スペースがある。 ※1階ホールの内壁に陥没箇所がある。

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、対象物件は郊外部の戸建住宅とその敷地で安定的な収益の確保は困難であるため、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1～3（土地）

物件1～3の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格等を求めた。

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
1	39,100	0.32	98.88	—	1,240,000
2	39,100	0.72	173.72	0.9	4,400,000
3	39,100	0.72	23.81	0.9	600,000
合 計					6,240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 磐田－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
 $62,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/157 \approx 39,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：地価公示地は接近条件、環境条件、行政的条件が優る（＋）

イ 個別格差：物件1 現状では建物の建築不可（－）、形状が劣る（－）、
地勢が劣る（－）

物件2、3 許可宅地（－）、形状が劣る（－）

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 物件4（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、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じ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
4	154,000	131.66	0.29	5,880,000

イ 現況延床面積：登記面積を採用した。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

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）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 9\text{年} \div (16\text{年} + 9\text{年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.29$$

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、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		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,240,000	0	—	0
2	4,400,000	0.40	法定地上権	1,760,000
3	600,000	0.40	法定地上権	240,000
合 計				2,000,000

イ 土地利用権等割合：物件2、3の土地上に物件4の建物のための法定地上権が成立すると判断し、その割合を40%と査定した。

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	1,240,000	— 0		—	0.65	810,000
2	4,400,000	— 1,760,000		—	0.65	1,720,000
3	600,000	— 240,000		—	0.65	230,000
4	5,880,000	+ 2,000,000	—	—	0.65	5,120,000
一 括 価 格 (合 計)						7,880,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：特になし

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

地価公示価格 磐田ー3

所 在：磐田市見付字茨気1586番30

価 格：62,000円/㎡

価 格 時 点：令和4年1月1日

地 積：171㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西側7m市道

用途指定等：市街化区域

第一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郊外の住宅地域

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

位置図

縮尺1/20,000



1 : 20,000 相当

昭文社スーパーマッフルデジタルにより作成

地図上の1センチは 約 200 メートル
印刷中心は 東経 137度51分34秒 北緯 34度43分49秒

公図(写)



1/500

1729-155
1729-156

地区外

N

道

1729-125

1729-140

1729-142

1729-143

1729-144

1724-102

1729-153

1729-139

1729-146

1729-147

1724-103

1729-128

1729-154

1729-152

1729-138

1729-157

1729-148

1729-149

1729-133

1729-13

1729-137

1729-141

1703-4

1703-5

1703-13

1703-6

地区外

⊙

1703-3

1703-12

1703-11

1703-10

1703-9

地区外

1703-8

1703-7

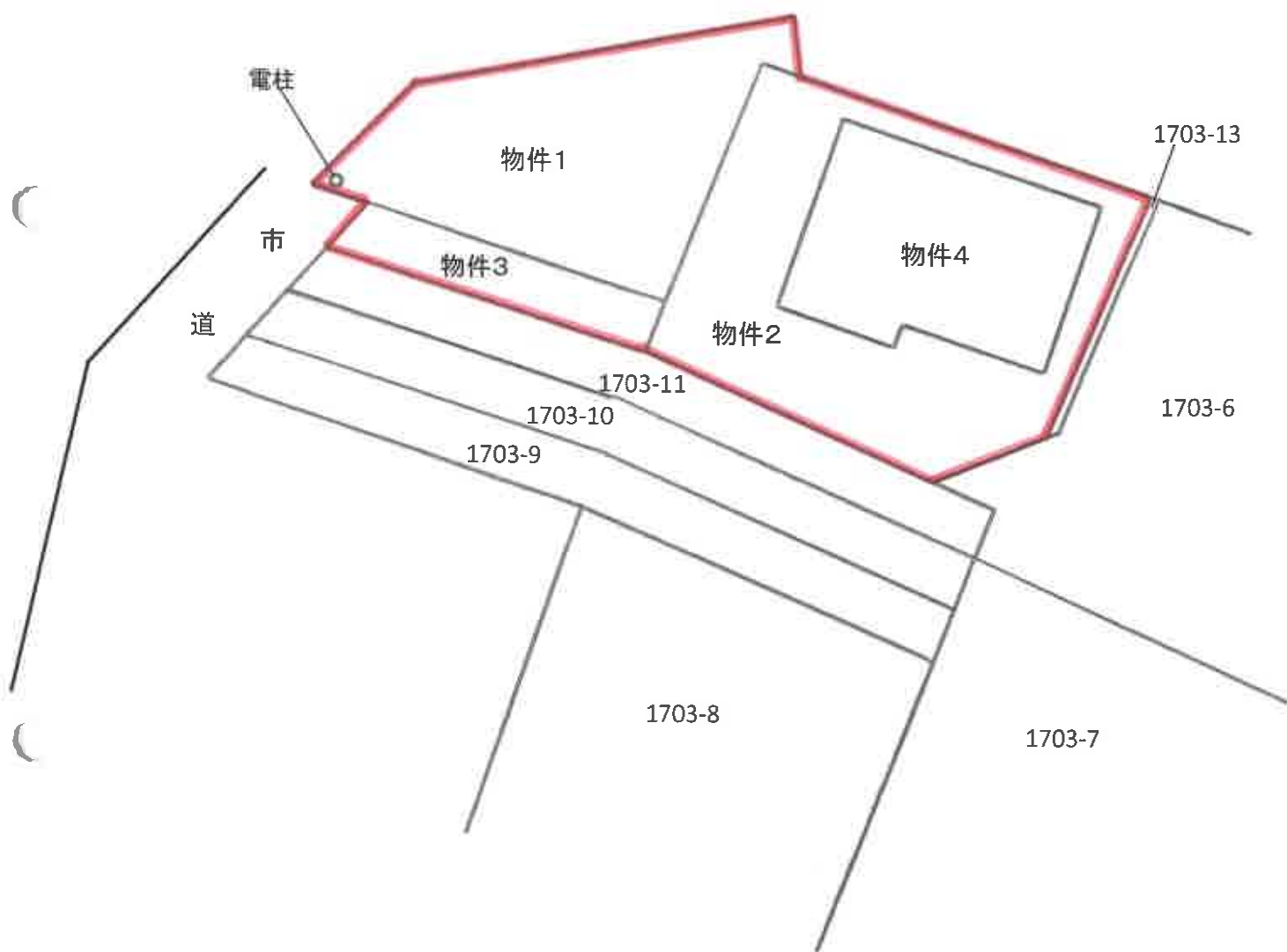
1729-135

1729-7

1729-10

1702-1

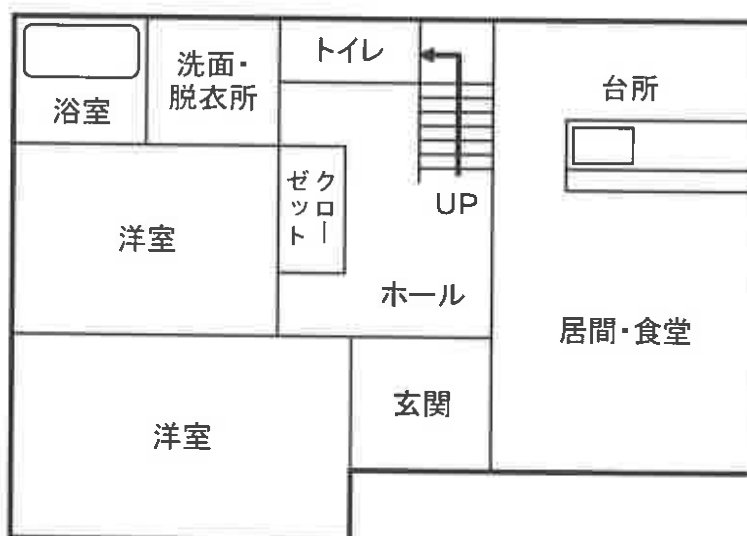
建物配置図



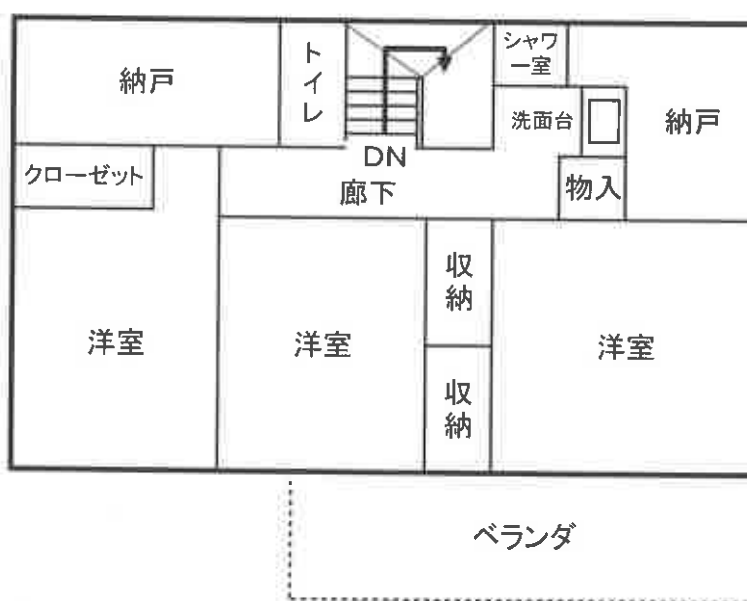
間取図



物件 4



1 階



2 階