

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	3,200,000 2,560,000	一括	640,000	304,018	76,655
1	1,170,000				
2	500,000				
3	530,000				
4	170,000				
5	510,000				
6	320,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 袋井市初越字居廻り |
| | 地 番 | 25 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1301.22 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袋井市初越字前田 |
| | 地 番 | 10 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 558.70 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 袋井市初越字前田 |
| | 地 番 | 12 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 591.00 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 袋井市初越字居廻り 25 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 25 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 167.78 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	23.57 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	22.80 平方メートル

5 所 在 袋井市初越字前田 12 番地、10 番地 1
袋井市初越字居廻り 25 番地 1

家屋 番号	12 番
種 類	工場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	340.34 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	74.52 平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	38.12 平方メートル
符 号	3



物 件 目 録

種 類	倉庫 居宅
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 69.98 平方メートル 2 階 68.89 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置・居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	約 49.00 平方メートル

6 所 在 袋井市初越字前田 12 番地、10 番地 1

家屋 番号	12 番の 2
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	221.84 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 27 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 ～ 6】

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 ～ 6】

本件所有者が占有している。

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 袋井市初越字居廻り
 地 番 25 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1301.22 平方メートル
- 2 所 在 袋井市初越字前田
 地 番 10 番 1
 地 目 宅地
 地 積 558.70 平方メートル
- 3 所 在 袋井市初越字前田
 地 番 12 番
 地 目 宅地
 地 積 591.00 平方メートル
- 4 所 在 袋井市初越字居廻り 25 番地 1
 家屋 番号 25 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 167.78 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	23.57 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	22.80 平方メートル

5 所 在 袋井市初越字前田 12 番地、10 番地 1
袋井市初越字居廻り 25 番地 1

家屋 番号	12 番
種 類	工場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	340.34 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	74.52 平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	38.12 平方メートル
符 号	3

物 件 目 録

種 類	倉庫 居宅
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 69.98 平方メートル 2 階 68.89 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	物置・居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	約 49.00 平方メートル

6 所 在 袋井市初越字前田 12 番地、10 番地 1

家屋 番号 12 番の 2

種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	221.84 平方メートル





令和6年(ケ)第 35号
令和6年 7月12日受理
令和6年 8月21日提出

現況調査報告書

(物件1～6)

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 袋井市初越字居廻り
 地 番 25番1
 地 目 宅地
 地 積 1301.22平方メートル
- 2 所 在 袋井市初越字前田
 地 番 10番1
 地 目 宅地
 地 積 558.70平方メートル
- 3 所 在 袋井市初越字前田
 地 番 12番
 地 目 宅地
 地 積 591.00平方メートル
- 4 所 在 袋井市初越字居廻り25番地1
 家屋 番号 25番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 167.78平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	23.57 平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	22.80 平方メートル

5 所 在 袋井市初越字前田12番地、10番地1
袋井市初越字居廻り25番地1

家屋 番号	12番
種 類	工場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	340.34 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	74.52 平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	38.12 平方メートル
符 号	3

物 件 目 録

種 類	倉庫 居宅
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 69.98平方メートル 2階 68.89平方メートル
6 所 在	袋井市初越字前田12番地、10番地1
家屋 番号	12番の2
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	221.84平方メートル

10

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地はその南西側を、物件2土地はその北西側を市道北309号線（地番790、25-2、10-2 地目公衆用道路 所有者国・磐田郡浅羽町（現袋井市） 幅員約4m）に接面している。
- 2 物件1土地の北西側には通路が存在するが、袋井市役所道路河川課によれば、建築基準法上の道路ではない（法外道路）旨の回答がある。
- 3 物件1、3土地の北～東側隣地（26-5、26-8、25-3、6）は、本件亡Aが所有する土地が存在する。前記隣地の東側には、水路（地番25-4、7）を介して市道北307号線（地番404-1、479 地目公衆用道路 所有者磐田用水東部土地改良区 幅員約3.6～4.4m 幅員4m以上の部分は建築基準法上の道路、4m未満の部分は法外道路（袋井市役所都市計画課回答））が存在する。
- 4 物件1、3土地と前記東側隣地（25-3、6）土地との境界は判然としない。
- 5 物件1土地内物件4主たる建物北側には、井戸が存在する。
- 6 物件1～3土地内には、普通乗用自動車、軽自動車、キャンピングカー、フォークリフト等が存在する。（B、Cによれば、キャンピングカー、フォークリフトは亡Aが所有の旨の陳述がある。）
- | | | | | |
|---------|------------|-------|---------|------|
| 軽自動車 | 浜松580け2305 | 所有者亡A | 平成18年登録 | 車検満了 |
| 軽自動車 | 浜松581は1694 | 所有者亡A | 平成19年登録 | 車検満了 |
| 普通乗用自動車 | 浜松330せ1568 | 所有者亡A | 平成12年登録 | 車検満了 |
| 普通貨物自動車 | 浜松100さ7851 | 所有者亡A | 平成21年登録 | 車検満了 |
| 小型貨物自動車 | 浜松400さ6159 | 所有者亡A | 平成 5年登録 | 車検満了 |
| 普通乗用自動車 | 浜松332や7788 | 所有者C | 平成13年登録 | 車検満了 |
- 7 物件2土地内南西側には、未登記木造瓦葺平家建の建物が存在するが、B（亡所有者Aの妻）C（亡所有者Aの長男）D（亡所有者Aの弟）の陳述（物置・居宅として利用されていた）、現場の状況等から、物件5建物の未登記附属建物（物置・居宅）と認定した。
- 8 工場抵当法2条の適用可否について
- (1) 物件5、6建物には、根抵当権が設定されている。
 - (2) 物件5、6建物は、亡建物所有者Aにより織布の製造を営業目的として、平成26～29年頃まで工場として、使用されていた。
 - (3) 物件5、6建物内には、亡建物所有者Aが所有していた機械器具類が備え付けられている。袋井市役所課税課によれば償却資産課税台帳が存在しない旨の回答があること及びB、C、Dの陳述によれば、「物件5建物内の機械器具類は平成12年以前に購入したものであり、また、物件6建物内の機械器具類は平成12年頃に購入したものである、物件5、6の工場は、7～10年以上前から稼働していない」旨の陳述があること、物件5主たる建物内に存在する機械器具に貼付された表示盤（1982年～1994年製造）、物件6建物内に存在する機械器具に貼付された表示盤（1996年～2000年製造）の表示等から、物件5、6建物内に存在する機械器具類は、稼働可能か不明であり、24年以上前の機械器具のため換価見込みもないものと思料する。
 - (4) 以上により、物件5、6建物内に備え付けられている機械器具類は、もはや工場の用に供されているとは認められず、工場抵当法2条の適用はないものと思料する。
- 9 物件4主たる建物内北西側物置及び台所には、雨漏りがある旨の陳述がある。
- 10 物件5附属建物符号2倉庫について、倉庫の扉前には、大量の動産類が残置されていたため、立ち入ることができず、倉庫内を確認することができなかったが、Bの陳述により倉庫と認定した。
- 11 物件6建物内北東側には、コンプレッサーが存在するが、PCBの有無については、不明である旨の陳述がある。

（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
■ D (亡所有者Aの弟)	1 亡所有者Aが亡くなった後、本物件には、亡所有者Aの妻Bと長男C夫婦及びその子供らが住んでいましたが、令和5年11月初旬頃、退出しました。ただし、時々、様子を見に来ているようです。 2 物件1～3土地内にある普通乗用車や軽自動車等は、亡Aが所有していたものだと思います。 3 亡Aは、物件5、6建物にて、個人で織布工場を営んでいました。しかし、経営難のため、7～8年前に休業したようです。 4 物件5工場内にある機械器具類は、亡Aが所有していたものですが、40年ほど前に購入したものだと思います。物件6工場内にある機械器具類も亡Aが所有していたものですが、物件6工場を建てた平成12年頃に購入したものです。機械器具類は、古いものであり、長期間使用もしていないので、価値はないと思います。 5 物件2土地内南西側にある未登記木造瓦葺平家建建物は、物件5主たる建物が建てられた後、昭和48年頃、物件5の工場の物置として建築し、使用されていたものです。工場休業後は、亡Aら家族の寝室として使用されていました。
■ B (亡所有者Aの妻)	1 本物件は、私達家族が、令和5年11月末頃まで住居として使用していました。現在は、動産類を残置した空き家となっています。 2 物件4主たる建物は居宅として、物件4附属建物符号1、2は物置として使用していました。物件4主たる建物内北西側物置及び台所には、雨漏りがあります。 3 物件5主たる建物は、昭和46年から亡夫Aが織布工場として使用していました。亡夫は、個人で経営しており、会社組織ではありません。なお、私やD(亡夫の弟)も従業員として働いていました。物件5主たる建物は、10年以上前から休業しています。工場内には、機械器具もありますが、平成12年よりもかなり前に入れ替えたものであり、古くて価値はないと思います。機械器具は、亡Aが所有していたものです。 4 物件5附属建物符号1、2は、物置・倉庫として使用していました。なお、同符号2倉庫の前には、多量の動産類が残置されていて、シャッターを開けることができません。ただし、中には、農機具が残置されているだけであり、間仕切りありません。同附属建物符号3は、1階が倉庫、2階が居宅(寝室)として使用していました。 5 物件2土地内南西側にある未登記建物は、建築時期は覚えていませんが、亡Aが建築したものです。物件5工場の物置として使用していました。その後、居宅(寝室)としても使用するようになりました。 6 物件6建物は、平成12年頃から亡Aが織布工場として使用していました。物件6工場は、約7年ほど前から休業しています。工場内には機械器具もありますが、平成12年頃に購入したものだと思います。しかし、長く使用していませんし、古くて価値はないと思います。なお、物件6建物が建築される以前、同敷地は畑であり、旧建物は存在しませんでした。 7 物件6建物内北東側には、コンプレッサーが存在します。平成12年頃、中古品として購入したものだと思います。PCBの存在については、わかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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
■ B (亡所有者Aの妻)	8 物件1土地内北側には、井戸があります。 9 本件土地内には、亡Aが所有する普通乗用自動車、軽自動車、キャンピングカー、フォークリフト等があります。キャンピングカーは、亡Aが25年以上前に購入したものであり、廃車手続してあるかもしれません。フォークリフトも亡Aが平成12年以前に購入したものです。 10 北側隣地や東側隣地も亡Aが所有する畑ですが、現在使用していません。なお、北側隣地や東側隣地には、本件土地から出入りしていました。 11 本物件内における土壌汚染については、特に聞いていません。白アリも存在しないと思います。本物件内にて、事故等ありません。東側や南側には、水路がありますが、大雨等により氾濫することはありません。
■ C (亡所有者Aの長男)	1 本物件の状況は、実母Bが述べたとおりです。

(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
6年 7月12日(金) :-	当庁執行官室	磐田市役所に対し間取図請求・受領
6年 7月12日(金) 16:20-16:25	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(地番26-5他10筆)登記簿謄本申請・受領 地積測量図(物件3)申請(不存在の旨回答あり)
6年 7月18日(木) 13:15-13:40	静岡地方法務局 袋井支局	公図(地番6他1筆)、件外土地(地番6他11筆)申請・受領 物件1~3土地に物件4~6以外の建物登記有無照会(不存在の旨回答あり)
6年 7月18日(木) 14:15-14:35	袋井市役所 課税課 道路河川課 都市計画課	接道関係調査(道路河川課・都市計画課) 償却資産課税台帳申請(申告なしの旨回答あり:課税課) 物件1~3土地に物件4~6以外の課税建物有無照会(あり:固定資産評価証明書申請・受領)
6年 7月22日(月) 13:00-14:15	物件所在地	物件特定(全戸不在) 写真撮影(外観) 近隣者D(亡所有者Aの弟)と面談
6年 7月23日(火) 12:40-12:45	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(地番300)登記簿謄本申請・受領
6年 7月23日(火) :-	当庁執行官室	軽自動車検査協会浜松支所及び中部運輸局浜松自動車検査登録事務所宛車両照会書送付・回答あり B(亡所有者Aの妻)宛照会書送付
(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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 8 月 1 日 (木) 13:00-13:20	物件所在地	全戸不在 物件5主たる建物及び物件6建物内に存在する機械器具の調査
6 年 8 月 6 日 (火) 12:50-15:00	物件所在地	B (亡所有者Aの妻)、C (亡Aの長男) 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 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) ☒ 令和 6 年 8 月 6 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



請 求 部 分	所 在	袋井市初越字居廻り				地 番	25番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	VIII	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和34年2月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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6年5月21日
静岡地方方法務局袋井支局

地図整理番号：M04349
(1/1)

登記官

(6 枚目)

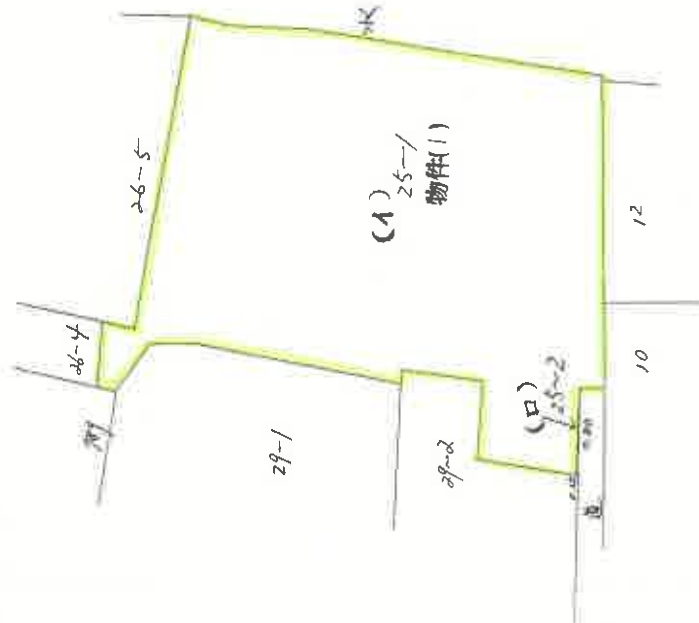
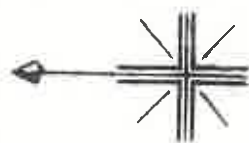
登記年月日：昭和52年7月1日

520011「袋井市」に変更
磐田郡浅羽町初越字居廻り

地 番 25~2 25- / 地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和五十二年五月参拾日

作 製 者
中



求 積

$$(口) \quad 2.20 \times 0.20 = 1.5600 \\ \div 2 = 0.7800$$

$$(1) \quad 1000.0000 - 0.7800 = 999.2200$$

地積 (1) 25-1

$$1001.22 \text{ m}^2$$

(口) 25-2

$$0.78 \text{ m}^2$$

縮 尺 1 / 500

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6年5月21日 静岡地方方法務局袋井支局

登記官

登記年月日：昭和52年7月1日

磐田郡浅羽町は平成17年4月1日
磐田郡浅羽町「袋井市」に変更

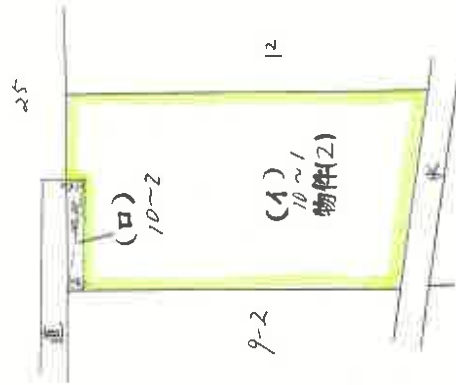
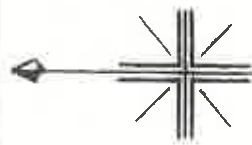
520010

地番 10~2 10-1

地の所在 磐田郡浅羽町初越字前田

地積測量図

昭和五十二年羽田参抽
作製年月日 製者



求積 (口) $10.20 \times 1.40 = 14.2800$
 $14.2800 \times 1.50 = 21.4200$
 $21.4200 \times 1.50 = 32.1300$

(1) $574.0000 - 14.3000 = 559.7000$

地積 (1) 10~1 559.70 m^2

(口) 10~2 15.30 m^2

縮尺 1 / 500

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6年5月21日 静岡地方方法務局袋井支局

登記官

(2枚目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和61年12月15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6年5月21日 静岡地方方法務局袋井支局

登記官

(13 枚目)

地図整理番号：M04345

磐田郡袋井町は平成17年4月1日

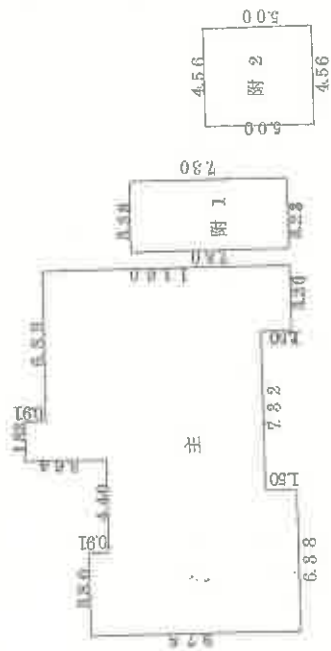
「袋井市」に変更
宗屋番号 25番1

建物図面

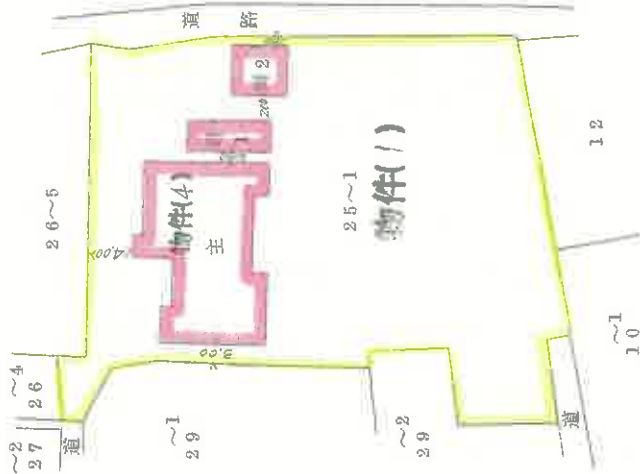
建物の所在 磐田郡浅羽町初越字厩廻り25番地1

各階平面図

057004



主 計 算 式		床 面 積	
3.80	× 0.91	=	3.4580
16.90	× 7.37	=	124.5580
6.88	× 1.50	=	9.5700
1.82	× 0.91	=	1.6562
8.70	× 2.78	=	23.7510
3.20	× 1.50	=	4.8000
		計	167.7882
附 1	7.30	× 3.23	= 23.5790
附 2	5.00	× 4.56	= 22.8000



(単位m)

作製者

申請人

縮尺 1/200

縮尺

1/500

561.12.13.

A3版をA4版に縮小

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登記年月日：昭和63年12月15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6年5月21日 静岡地方裁判所 静岡支部

登記官

(4 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

建物図面
各階平面図

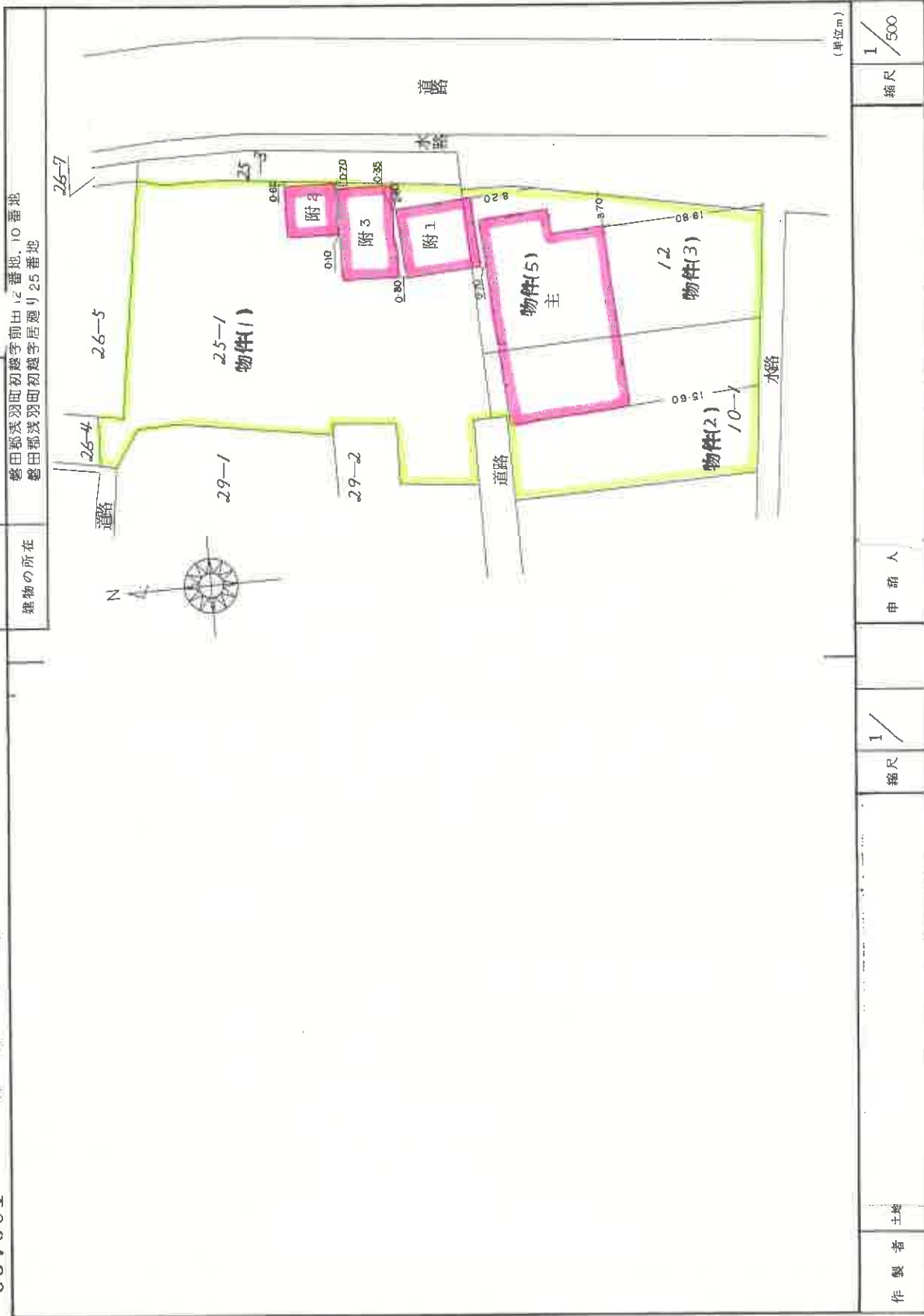
磐田郡浅羽町は平成17年4月1日

家屋番号 12番

磐田郡浅羽町初越字前山12番地、10番地
磐田郡浅羽町初越字居廻り25番地

057001

各階平面図



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

申請人

縮尺 1/

作製者 土地

863.12.15.

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6年5月21日 静岡地方支局袋井支局

(15 枚目)

登記官

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

磐田郡浅羽町は平成17年4月1日
「袋井市」に変更

057002

各階平面図

家屋番号 12番

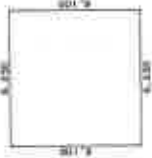
建物の所在
磐田郡浅羽町初越字居廻り25番地

建物平面図

番地、10番地

(主)

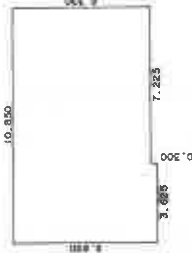
附2)



求積表

6.100 X 6.250	=	38.125000
床面積		38.125000
		38.12 ㎡

附3) 1階



求積表

6.650 X 3.625	=	24.106250
6.350 X 7.225	=	45.878750
合計		69.985000
床面積		69.98 ㎡

附3) 2階



求積表

6.350 X 10.850	=	68.897500
床面積		68.89 ㎡

附1)



求積表

9.100 X 8.190	=	74.529000
床面積		74.529000
		74.52 ㎡

(単位m)

作製者 土村

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

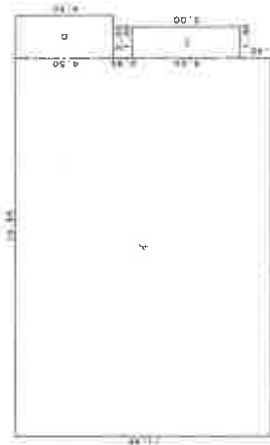
A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成12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。
令和6年5月21日 静岡地方広務局袋井支局 登記官

16 枚目

057003 各階平面図



求積表

1	11.85	X	17.35	=	205.5975
2	4.50	X	2.00	=	9.0000
3	5.00	X	1.45	=	7.2500
合計					221.8475
床面積					221.84㎡

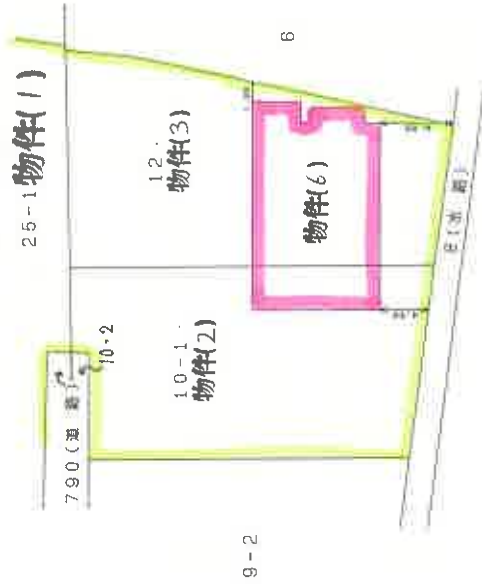
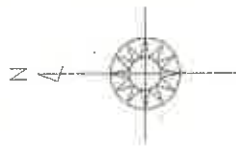
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

磐田郡浅羽町は平成17年4月1日

建物平面図

家屋番号 12-2

建物の所在 磐田郡浅羽町初越字前田12-10-1



(単位m)

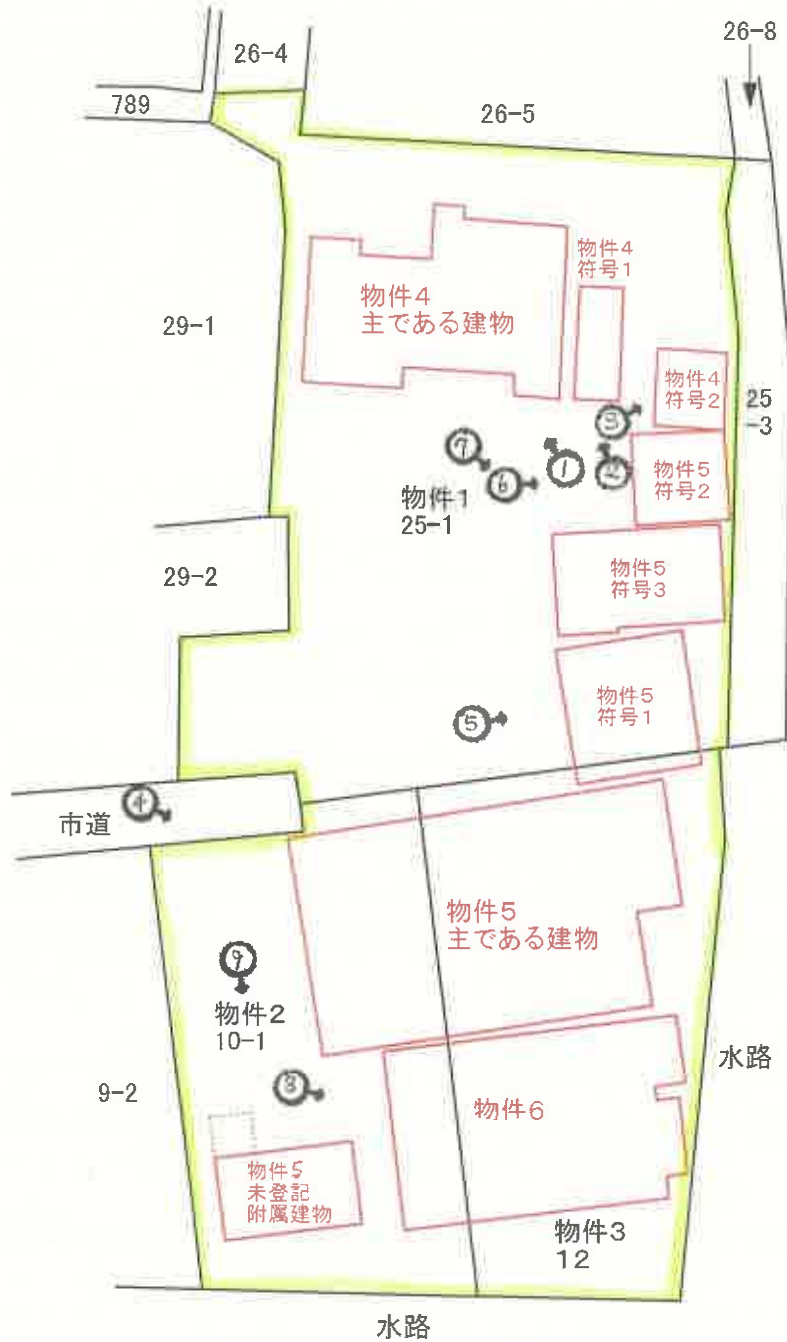
縮尺 1/500

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士 (平)

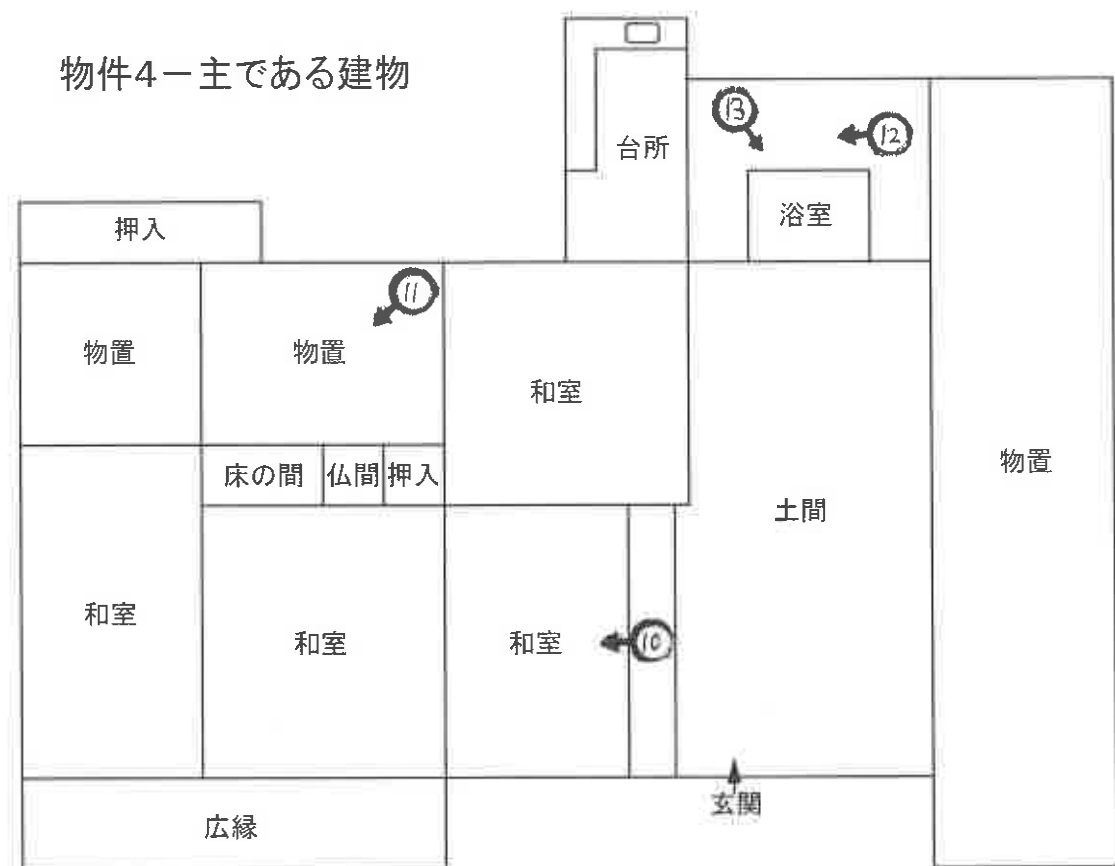
申請人

建物配置図



♂写真撮影方向

間 取 図



物件4－符号1

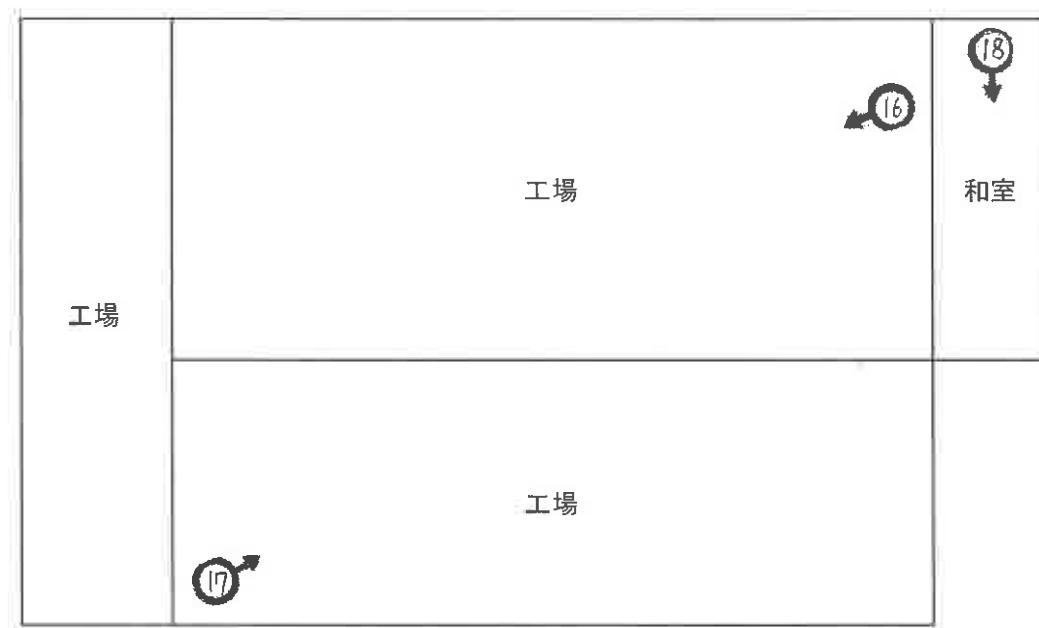


物件4－符号2



間 取 図

物件5－主である建物



♂写真撮影方向

間 取 図

物件5－符号1



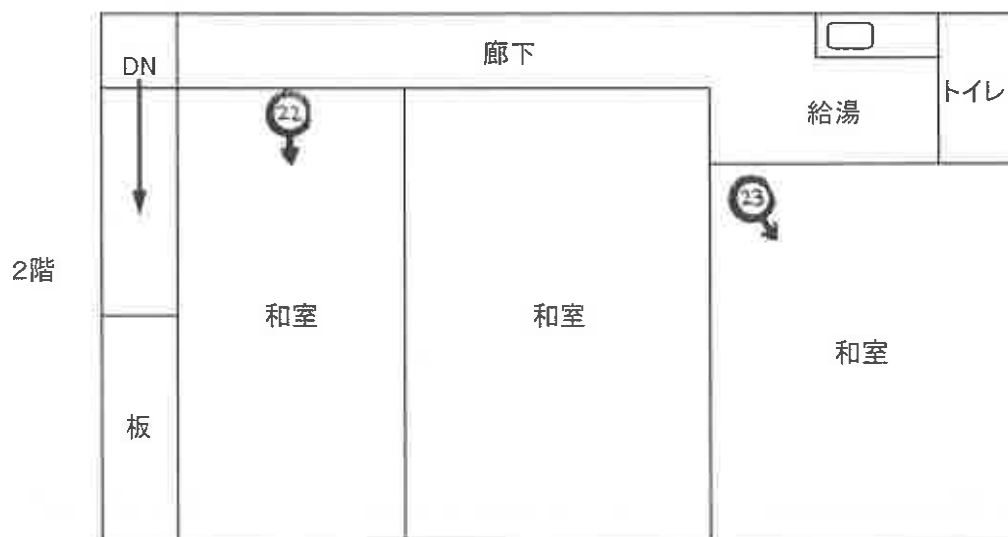
物件5－符号2



♂写真撮影方向

間 取 図

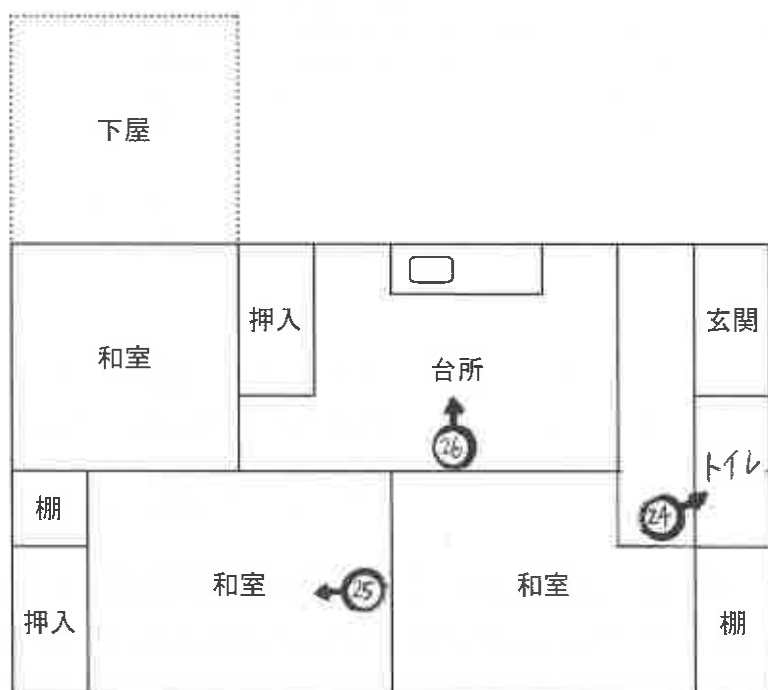
物件5ー符号3



♂写真撮影方向

間 取 図

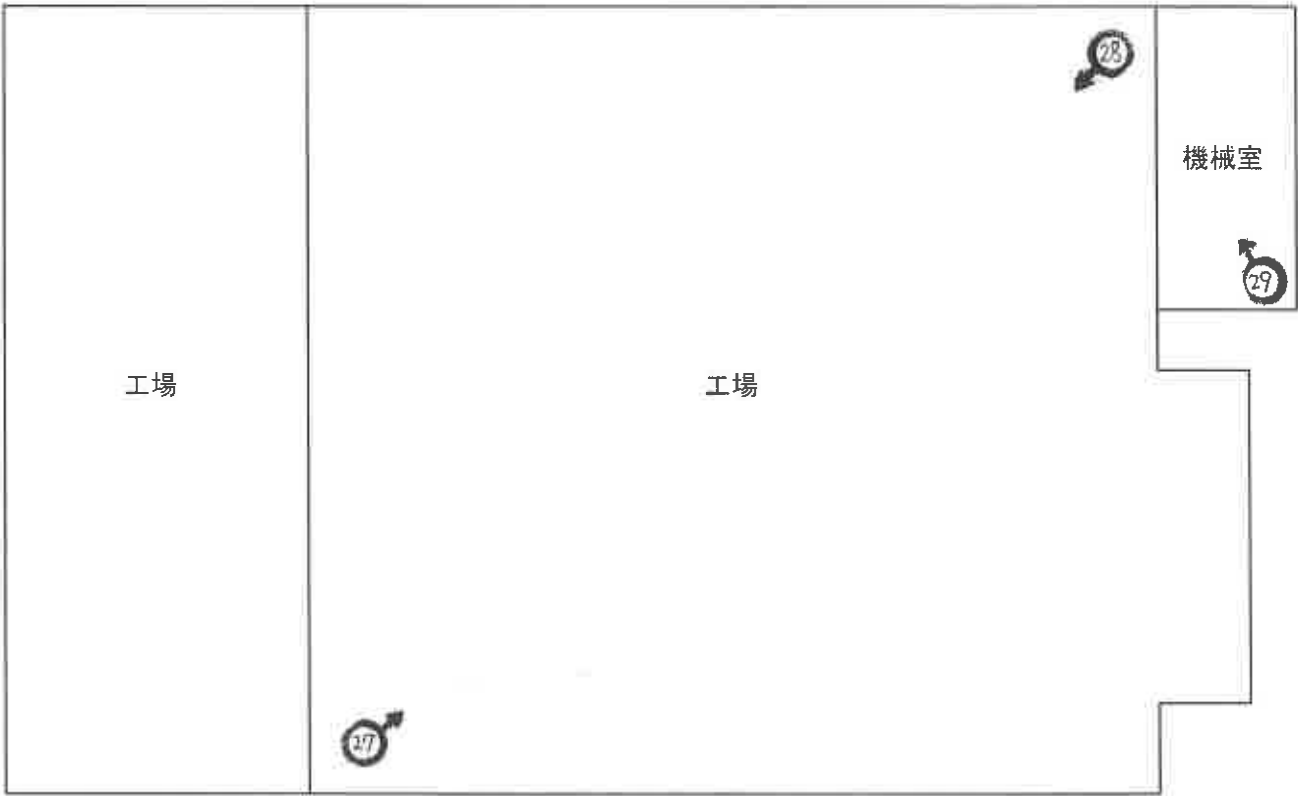
物件5－未登記附属建物



♂写真撮影方向

間 取 図

物件6



(1)

物件4主たる建物



物件1

(2)

物件4附属建物符号1



(3)

物件4 附属建物符号2



(4)

物件5 主たる建物



物件2

(5)

物件 5 附属建物符号 1



物件 1

(6)

物件 5 附属建物符号 2



(7)

物件5 附属建物符号3



(8)

物件6



(9)

物件5 未登記附属建物



(10) 物件4 主たる建物



(11) 物件4主たる建物



(12) 物件4主たる建物



(13) 物件4主たる建物



(14) 物件4附属建物符号1



(15) 物件4附属建物符号2



(16) 物件5主たる建物



(17) 物件5主たる建物



(18) 物件5主たる建物



(19) 物件5附属建物符号1



(20) 物件5附属建物符号3



(2 1) 物件 5 附属建物符号 3



(2 2) 物件 5 附属建物符号 3



(2 3) 物件 5 附属建物符号 3



(2 4) 物件 5 未登記附属建物



(2 5) 物件 5 未登記附属建物



(2 6) 物件 5 未登記附属建物



(2 7) 物件 6



(2 8) 物件 6



(29) 物件6

コンプレッサー



令和 6年 (ケ) 第35号
令和 8年 4月 8日 現地調査
令和 8年 4月 28日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

評 価 書

全2冊の内第1冊(物件1～6)

(再)

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

物 件 目 録

1 所 在 袋井市初越字居廻り
 地 番 25 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1301.22 平方メートル

2 所 在 袋井市初越字前田
 地 番 10 番 1
 地 目 宅地
 地 積 558.70 平方メートル

3 所 在 袋井市初越字前田
 地 番 12 番
 地 目 宅地
 地 積 591.00 平方メートル

4 所 在 袋井市初越字居廻り 25 番地 1
 家屋 番号 25 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 167.78 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 23.57 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 22.80 平方メートル

5 所 在 袋井市初越字前田 12 番地、10 番地 1
袋井市初越字居廻り 25 番地 1

家屋 番号 12 番

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 340.34 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 74.52 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 38.12 平方メートル

符 号 3

物 件 目 録

種 類 倉庫 居宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 69.98 平方メートル
2 階 68.89 平方メートル

6 所 在 袋井市初越字前田 12 番地、10 番地 1

家屋 番号 12 番の 2

種 類 工場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 221.84 平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 3, 200, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 170, 000 円
物件2 (土地)	金 500, 000 円
物件3 (土地)	金 530, 000 円
物件4 (建物)	金 170, 000 円
物件5 (建物)	金 510, 000 円
物件6 (建物)	金 320, 000 円

- ① 一括価額は、物件1～6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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～3の土地の内訳価格は物件4～6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4～6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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

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	未登記附属建物あり
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1～3の土地に物件4～6の建物（附属建物含む）が存する。 ・本件について、工場抵当法の適用はないものと思料する。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

※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 目的物件の位置・環境等

1 対象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「袋井」駅南方約5.7km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	袋井市初越地内の住宅地域。背後に農地が広がる中に形成された集落地域で、農家住宅や一般住宅の利用が中心である。一部工場等も混在している。	
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	非線引きの都市計画区域内 用途の指定なし 60% 200% 無 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2,450.92㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦 路面と概ね等高の中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約4m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現 況 利 用…物件4～6の建物敷地 目的外建物の有無…なし そ の 他…特になし	
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を利用している場合や、役所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	・物件1土地内物件4主たる建物北側に井戸がある。	

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 : 昭和18年10月新築 (固定資産課税台帳による) 経過年数 : 約83年 経済的残存耐用年数 : 乏しい		
仕様	構造	木造平家建	
	屋根	瓦葺	
	外壁	板張り等	
	内壁	塗壁等	
	天井	板張り等	
	床	畳等	
	設備	電気、給排水	
	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…居宅 間取り…後添建物間取図参照		
品等	普通		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	・所有者が居宅（空き家）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	・北西側物置及び台所に雨漏りかあるとのこと。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物(符号1)		
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日	: 昭和33年10月新築 (固定資産課税台帳による)	
	経過年数	: 約68年	
	経済的残存耐用年数	: 乏しい	
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	板張り等	
	内 壁	塗り壁等	
	天 井	—	
	床	土間	
	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	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・所有者が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	特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物(符号2)		
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日 : 昭和20年10月新築 (固定資産課税台帳による) 経 過 年 数 : 約81年 経済的残存耐用年数 : 乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	板張り等	
	内 壁	塗り壁等	
	天 井	—	
	床	土間	
	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	・所有者が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	・外壁・屋根等、損傷の程度が強い。		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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46年2月2日新築 経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕様	構造	屋根	木造平家建 瓦葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板等 内壁 ボード等 天井 － 床 コンクリート 設備 電気 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…工場 間取り…後添建物間取図参照		
品等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が工場（休業中）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	・特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物(符号 1)		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 : 昭和 4 7 年新築 (固定資産課税台帳による) 経 過 年 数 : 約 5 4 年 経済的残存耐用年数 : 乏しい		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	スレート等	
	内 壁	—	
	天 井	—	
	床	—	
	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	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が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	・特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物(符号2)		
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48年9月10日新築 経 過 年 数：約53年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	スレート等	
	内 壁	—	
	天 井	—	
	床	—	
	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…倉庫 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が倉庫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	・特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物(符号3)		
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60年7月20日新築 経 過 年 数：約41年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	鉄骨造2階建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	塗り壁等	
	天 井	合板等	
	床	畳、フローリング等	
	設 備	電気、給排水、衛生	
	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…倉庫居宅 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が倉庫居宅(空き家)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	・特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	未登記附属建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 : 昭和48年頃新築 (関係者からの聴聞による) 経 過 年 数 : 約53年 経済的残存耐用年数 : 乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	塗り壁等	
	天 井	合板等	
	床	畳等	
	設 備	電気、給排水、衛生	
	その他	特になし	
床面積（現況）	約49㎡		
現 況 用 途 等	現況用途…物置居宅 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が物置居宅（空き家）として占有使用している。 ※「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	・特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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12年7月13日新築 経 過 年 数：約26年 経済的残存耐用年数：数年程度		
仕 様	構 造	鉄骨造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ銅板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ銅板等	
	内 壁	ボード等	
	天 井	ボード等	
	床	コンクリート	
	設 備	電気	
	その他	コンプレッサー	
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…工場 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が工場（休業中）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	・PCBの有無については不明とのこと。		

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、対象物件からは十分な収益を見込むことが出来ないことから、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、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	14,900	0.55	1,301.22	0.90	9,600,000
2	14,900	0.55	558.70	0.90	4,120,000
3	14,900	0.55	591.00	0.90	4,360,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 袋井－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

$15,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/101 \times 100/105 \div 14,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：道路方位を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：規模（一）等を考慮した。

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4～6（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-主	140,000	167.78	0.01	230,000
4-符号1	100,000	23.57	0.01	20,000
4-符号2	90,000	22.80	0.01	20,000
物件4計				270,000
5-主	80,000	340.34	0.01	270,000
5-符号1	70,000	74.52	0.01	50,000
5-符号2	70,000	38.12	0.01	30,000
5-符号3	140,000	138.87	0.01	190,000
5-未登記	130,000	49	0.01	60,000
物件5計				600,000
6	90,000	221.84	0.05	1,000,000

ウ 現価率：（物件4-主）

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

（物件4-符号1）

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

（物件4-符号2）

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

（物件5-主）

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

（物件5-符号1）

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

（物件5-符号2）

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

（物件5-符号3）

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

（物件5-未登記）

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

（物件6-主）

経過年数及びその市場性から0.05と判断した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
	ア	イ		
1の内、約21.3%	2,050,000	0.20	法定地上権	410,000 (物件4)
1の内、約56.7%	5,440,000	0.25	法定地上権	1,360,000 (物件5)
1の内、約22.0%	2,110,000	0.25	法定地上権	530,000 (物件6)
2の内、約21.3%	880,000	0.20	法定地上権	180,000 (物件4)
2の内、約56.7%	2,330,000	0.25	法定地上権	580,000 (物件5)
2の内、約22.0%	910,000	0.25	法定地上権	230,000 (物件6)
3の内、約21.3%	930,000	0.20	法定地上権	190,000 (物件4)
3の内、約56.7%	2,470,000	0.25	法定地上権	620,000 (物件5)
3の内、約22.0%	960,000	0.25	法定地上権	240,000 (物件6)

イ 土地利用権等割合：物件4，5，6の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

物件4…約21.3% $214.15\text{m}^2 / (214.15\text{m}^2 + 571.96\text{m}^2 + 221.84\text{m}^2)$

物件5…約56.7% $571.96\text{m}^2 / (214.15\text{m}^2 + 571.96\text{m}^2 + 221.84\text{m}^2)$

物件6…約22.0% $221.84\text{m}^2 / (214.15\text{m}^2 + 571.96\text{m}^2 + 221.84\text{m}^2)$

※物件4建物の建築面積 $167.78\text{m}^2 + 23.57\text{m}^2 + 22.80\text{m}^2$

物件5建物の建築面積 $340.34\text{m}^2 + 74.52\text{m}^2 + 38.12\text{m}^2 + 69.98\text{m}^2 + 49\text{m}^2$

物件4～6それぞれの土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	9,600,000	－ 2,300,000	—	0.80	0.20	1,170,000
2	4,120,000	－ 990,000	—	0.80	0.20	500,000
3	4,360,000	－ 1,050,000	—	0.80	0.20	530,000
4	270,000	＋ 780,000	—	0.80	0.20	170,000
5	600,000	＋ 2,560,000	—	0.80	0.20	510,000
6	1,000,000	＋ 1,000,000	—	0.80	0.20	320,000
一括価額 (合計)						3,200,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土壤汚染、アスベスト及びPCBの可能性を完全に否定できないこと等による市場性を考慮した。

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、本物件への有効需要の程度、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 地価公示価格 袋井ー4

所 在：袋井市松原字天野818番1外

価 格：15,800円／㎡

価 格 時 点：令和8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：非線引きの都市計画、用途の指定なし
(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

変更がないため省略

以 上

求 意 見 書

市川 高史 殿

令和 7年12月17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 7年12月17日

評価人

市川 高史



物 件 目 録

- 1 所 在 袋井市初越字居廻り
地 番 25番1
地 目 宅地
地 積 1301.22平方メートル
- 2 所 在 袋井市初越字前田
地 番 10番1
地 目 宅地
地 積 558.70平方メートル
- 3 所 在 袋井市初越字前田
地 番 12番
地 目 宅地
地 積 591.00平方メートル
- 4 所 在 袋井市初越字居廻り25番地1
家屋 番号 25番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 167.78平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置



物 件 目 録

構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	23.57平方メートル
符 号	2
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	22.80平方メートル

5 所 在 袋井市初越字前田12番地、10番地1
袋井市初越字居廻り25番地1

家屋 番号	12番
種 類	工場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	340.34平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	74.52平方メートル
符 号	2
種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	38.12平方メートル
符 号	3



物 件 目 録

種 類 倉庫 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 69.98平方メートル
2階 68.89平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置・居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約49.00平方メートル

6 所 在 袋井市初越字前田12番地、10番地1

家屋 番号 12番の2

種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 221.84平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 6年 (ケ) 第35号
令和 6年 8月 6日 現地調査
令和 6年10月 8日 評価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

評 価 書

全2冊の内第1冊 (物件1～6)

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

物 件 目 録

1 所 在 袋井市初越字居廻り
 地 番 25 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1301.22 平方メートル

2 所 在 袋井市初越字前田
 地 番 10 番 1
 地 目 宅地
 地 積 558.70 平方メートル

3 所 在 袋井市初越字前田
 地 番 12 番
 地 目 宅地
 地 積 591.00 平方メートル

4 所 在 袋井市初越字居廻り 25 番地 1
 家屋 番号 25 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 167.78 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 23.57 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 22.80 平方メートル

5 所 在 袋井市初越字前田 12 番地、10 番地 1
 袋井市初越字居廻り 25 番地 1

家屋 番号 12 番
 種 類 工場
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 340.34 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 74.52 平方メートル
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 38.12 平方メートル
 符 号 3



物 件 目 録

種 類	倉庫 居宅
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 69.98平方メートル 2階 68.89平方メートル
6 所 在	袋井市初越字前田12番地、10番地1
家屋 番号	12番の2
種 類	工場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	221.84平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 14,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,970,000 円
物件2（土地）	金 2,140,000 円
物件3（土地）	金 2,260,000 円
物件4（建物）	金 690,000 円
物件5（建物）	金 2,240,000 円
物件6（建物）	金 1,990,000 円

- ① 一括価額は、物件1～6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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1～3の土地の内訳価格は物件4～6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4～6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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
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	未登記附属建物あり
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件1～3の土地上に物件4～6の建物（附属建物含む）が存する。 ・ 本件について、工場抵当法の適用はないものと思料する。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

※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 目的物件の位置・環境等

1 対象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「袋井」駅南方約5.7km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	袋井市初越地内の住宅地域。背後に農地が広がる中に形成された集落地域で、農家住宅や一般住宅の利用が中心である。一部工場等も混在している。	
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	非線引きの都市計画区域内 用途の指定なし 60% 200% 無 特になし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	2,450.92㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦 路面と概ね等高の中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側幅員約4m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現 況 利 用…物件4～6の建物敷地 目的外建物の有無…なし そ の 他…特になし	
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を利用している場合や、役所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	・物件1土地内物件4主たる建物北側に井戸がある。	

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：昭和18年10月新築 (固定資産課税台帳による) 経 過 年 数：約81年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	板張り等	
	内 壁	塗壁等	
	天 井	板張り等	
	床	畳等	
	設 備	電気、給排水	
	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…居宅 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	・所有者が居宅（空き家）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	・北西側物置及び台所に雨漏りかあるとのこと。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物(符号1)		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 : 昭和33年10月新築 (固定資産課税台帳による) 経 過 年 数 : 約66年 経済的残存耐用年数 : 乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	板張り等	
	内 壁	塗り壁等	
	天 井	—	
	床	土間	
	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	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・所有者が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	特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物(符号2)		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 : 昭和20年10月新築 (固定資産課税台帳による) 経 過 年 数 : 約79年 経済的残存耐用年数 : 乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	板張り等	
	内 壁	塗り壁等	
	天 井	—	
	床	土間	
	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	・所有者が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	・外壁・屋根等、損傷の程度が強い。		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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46年2月2日新築 経 過 年 数：約54年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	ボード等	
	天 井	－	
	床	コンクリート	
	設 備	電気	
	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…工場 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が工場（休業中）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	・特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物(符号1)		
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日	: 昭和47年新築 (固定資産課税台帳による)	
	経 過 年 数	: 約53年	
	経済的残存耐用年数	: 乏しい	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	スレート等	
	内 壁	—	
	天 井	—	
	床	—	
	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	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が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	・特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物(符号2)		
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48年9月10日新築 経 過 年 数：約51年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	スレート等	
	内 壁	—	
	天 井	—	
	床	—	
	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…倉庫 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が倉庫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	・特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物(符号3)		
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60年7月20日新築 経 過 年 数：約39年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	鉄骨造2階建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	塗り壁等	
	天 井	合板等	
	床	畳、フローリング等	
	設 備	電気、給排水、衛生	
	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…倉庫居宅 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が倉庫居宅(空き家)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	・特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	未登記附属建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日：昭和48年頃新築 (関係者からの聴聞による) 経 過 年 数：約52年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	塗り壁等	
	天 井	合板等	
	床	畳等	
	設 備	電気、給排水、衛生	
	その他	特になし	
床面積（現況）	約49㎡		
現 況 用 途 等	現況用途…物置居宅 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が物置居宅（空き家）として占有使用している。 ※「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	・特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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12年7月13日新築 経 過 年 数：約24年 経済的残存耐用年数：数年程度		
仕 様	構 造	鉄骨造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	ボード等	
	天 井	ボード等	
	床	コンクリート	
	設 備	電気	
	その他	コンプレッサー	
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…工場 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が工場（休業中）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	・PCBの有無については不明とのこと。		

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、対象物件からは十分な収益を見込むことが出来ないことから、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、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,900	0.65	1,301.22	0.90	11,340,000
2	14,900	0.65	558.70	0.90	4,870,000
3	14,900	0.65	591.00	0.90	5,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 袋井－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

$16,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99/100 \times 100/101 \times 100/105 \div 14,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：道路方位を考慮した。

◇地 域 格 差：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：規模(－)等を考慮した。

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4～6（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-主	140,000	167.78	0.01	230,000
4-符号1	100,000	23.57	0.01	20,000
4-符号2	90,000	22.80	0.01	20,000
物件4計				270,000
5-主	80,000	340.34	0.01	270,000
5-符号1	70,000	74.52	0.01	50,000
5-符号2	70,000	38.12	0.01	30,000
5-符号3	140,000	138.87	0.02	390,000
5-未登記	130,000	49	0.01	60,000
物件5計				800,000
6	90,000	221.84	0.10	2,000,000

ウ 現価率：(物件4-主)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件4-符号1)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件4-符号2)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件5-主)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件5-符号1)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件5-符号2)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件5-符号3)

経過年数及びその市場性から0.02と判断した。

(物件5-未登記)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件6-主)

経過年数及びその市場性から0.10と判断した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
	ア	イ		
1の内、約21.3%	2,420,000	0.20	法定地上権	480,000 (物件4)
1の内、約56.7%	6,430,000	0.25	法定地上権	1,610,000 (物件5)
1の内、約22.0%	2,490,000	0.30	法定地上権	750,000 (物件6)
2の内、約21.3%	1,040,000	0.20	法定地上権	210,000 (物件4)
2の内、約56.7%	2,760,000	0.25	法定地上権	690,000 (物件5)
2の内、約22.0%	1,070,000	0.30	法定地上権	320,000 (物件6)
3の内、約21.3%	1,100,000	0.20	法定地上権	220,000 (物件4)
3の内、約56.7%	2,920,000	0.25	法定地上権	730,000 (物件5)
3の内、約22.0%	1,130,000	0.30	法定地上権	340,000 (物件6)

イ 土地利用権等割合：物件4，5，6の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

物件4…約21.3% $214.15\text{m}^2 / (214.15\text{m}^2 + 571.96\text{m}^2 + 221.84\text{m}^2)$

物件5…約56.7% $571.96\text{m}^2 / (214.15\text{m}^2 + 571.96\text{m}^2 + 221.84\text{m}^2)$

物件6…約22.0% $221.84\text{m}^2 / (214.15\text{m}^2 + 571.96\text{m}^2 + 221.84\text{m}^2)$

※物件4建物の建築面積 $167.78\text{m}^2 + 23.57\text{m}^2 + 22.80\text{m}^2$

物件5建物の建築面積 $340.34\text{m}^2 + 74.52\text{m}^2 + 38.12\text{m}^2 + 69.98\text{m}^2 + 49\text{m}^2$

物件4～6それぞれの土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	11,340,000	－ 2,840,000	—	0.90	0.65	4,970,000
2	4,870,000	－ 1,220,000	—	0.90	0.65	2,140,000
3	5,150,000	－ 1,290,000	—	0.90	0.65	2,260,000
4	270,000	＋ 910,000	—	0.90	0.65	690,000
5	800,000	＋ 3,030,000	—	0.90	0.65	2,240,000
6	2,000,000	＋ 1,410,000	—	0.90	0.65	1,990,000
一括価額 (合計)						14,290,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土壌汚染、アスベスト及びPCBの可能性を完全に否定できないことによる市場性を考慮した。

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 袋井ー4

所 在：袋井市松原字天野818番1外

価 格：16,000円／㎡

価 格 時 点：令和6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：非線引きの都市計画、用途の指定なし
(建ぺい率60%、容積率200%)

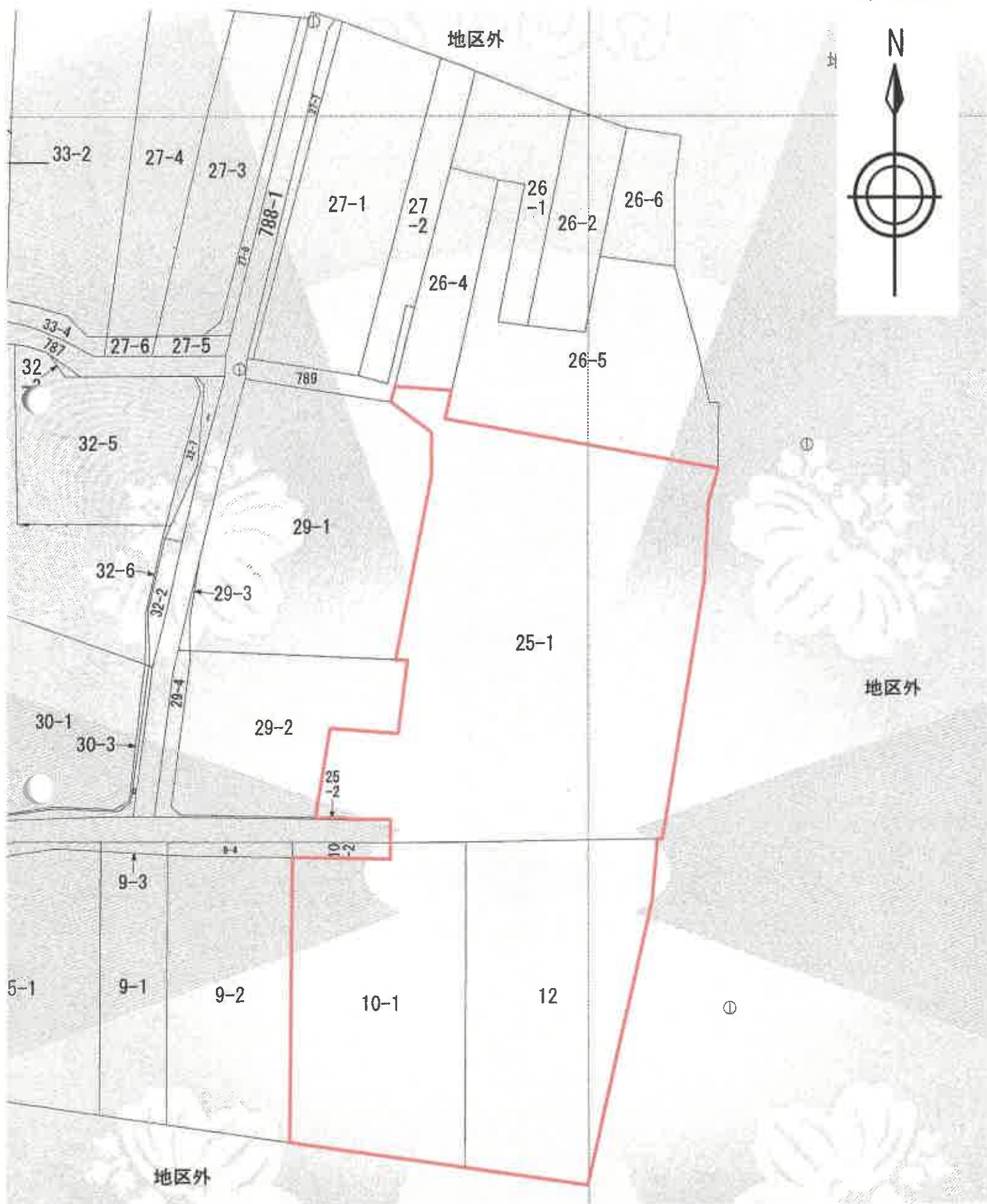
地 域 の 概 要：農家住宅、農地が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

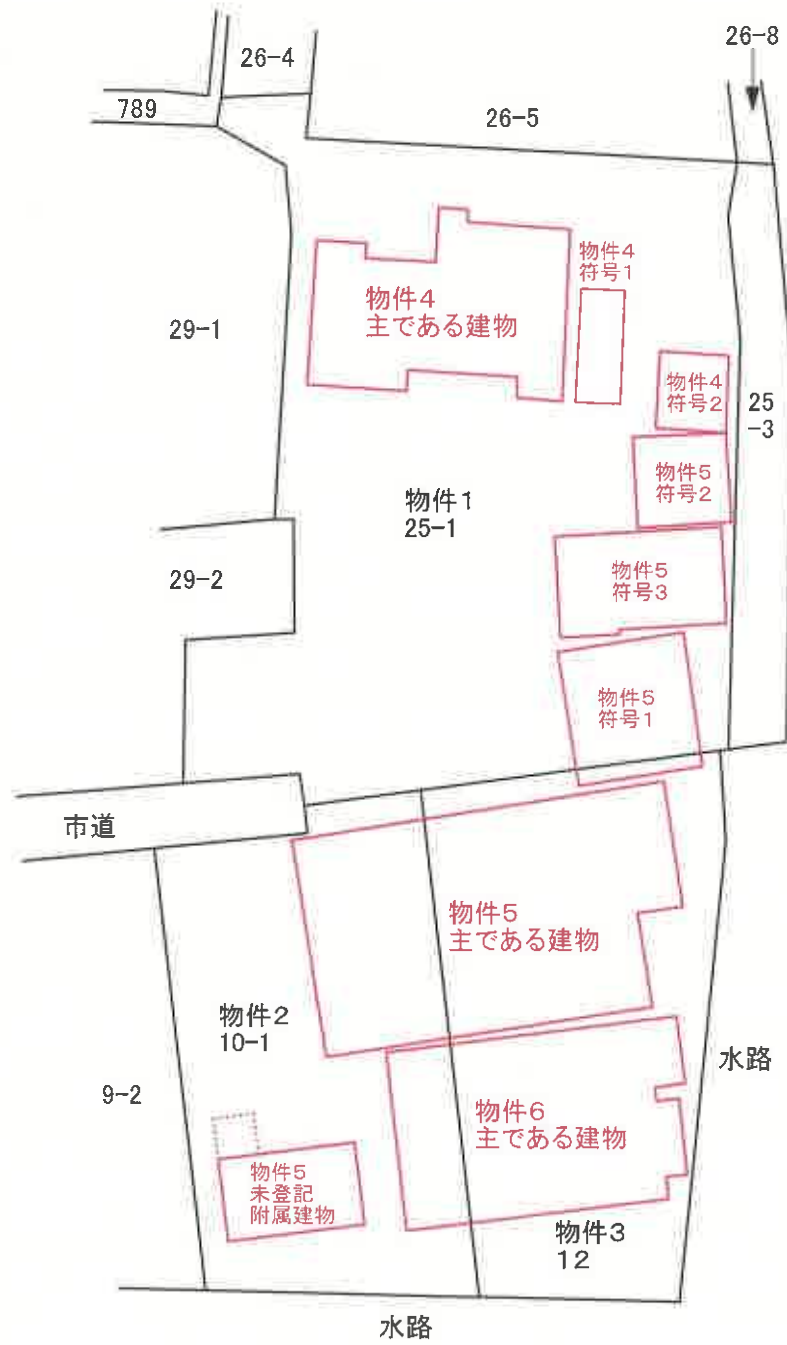
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



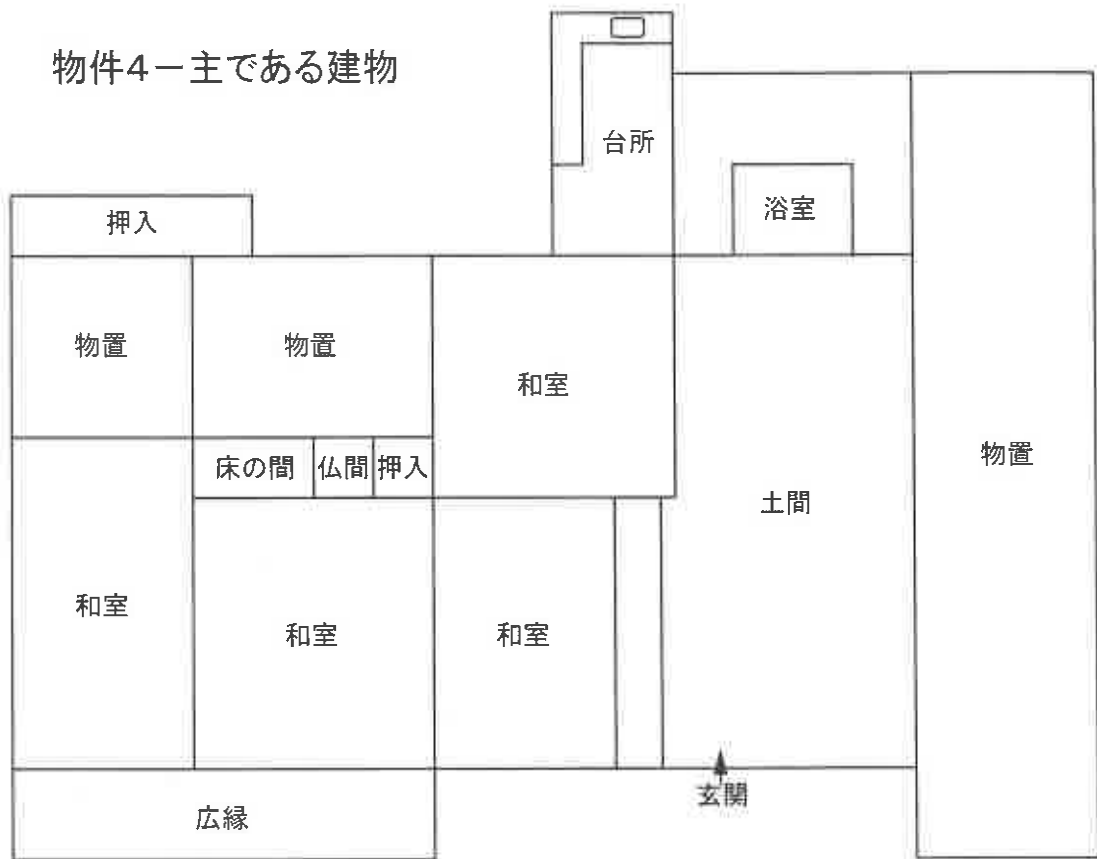


建物配置図



間 取 図

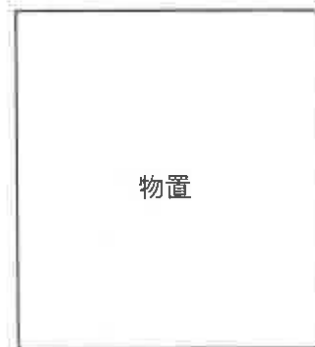
物件4ー主である建物



物件4ー符号1

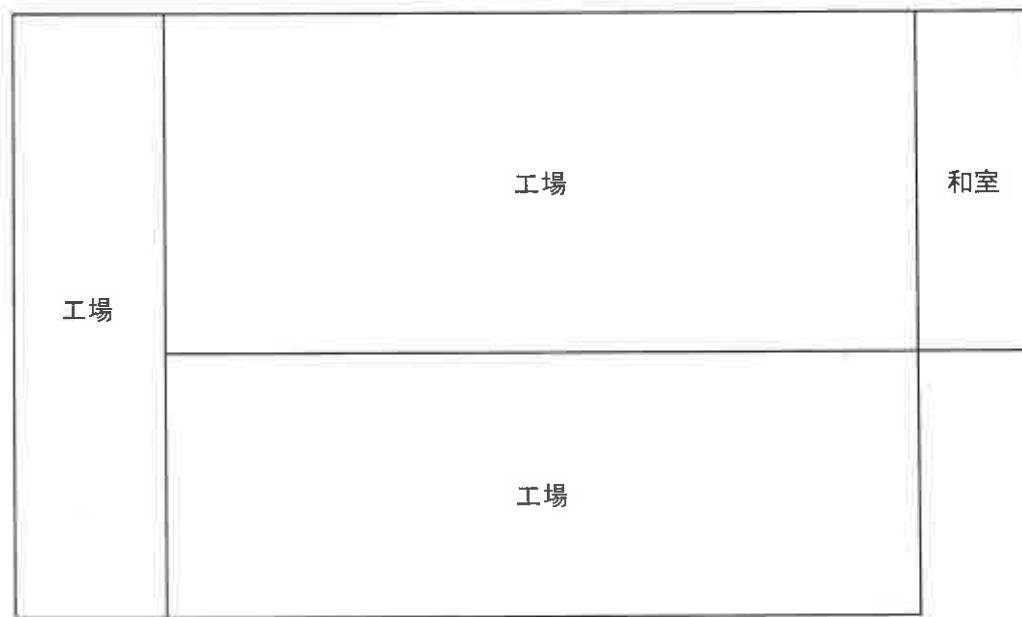


物件4ー符号2



間 取 図

物件5－主である建物



間 取 図

物件5－符号1

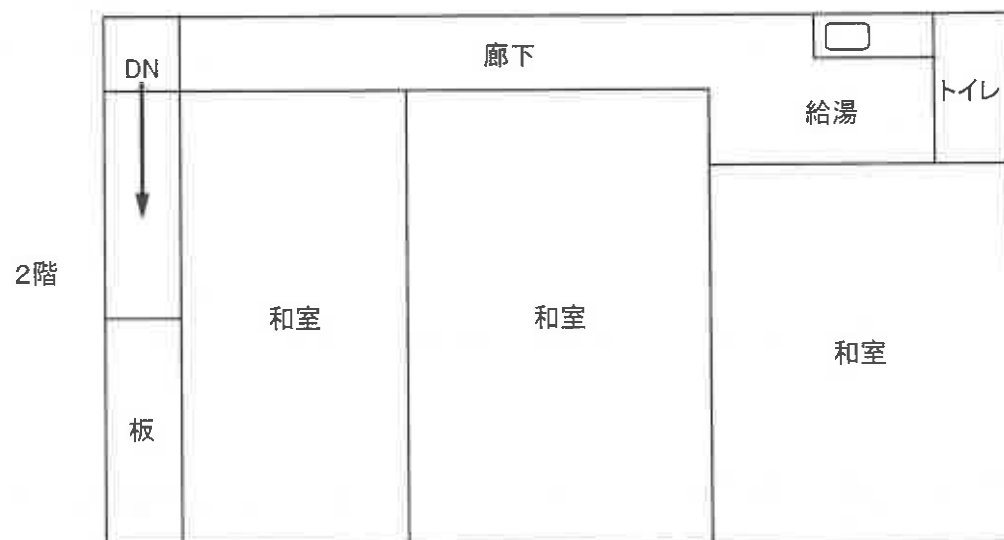
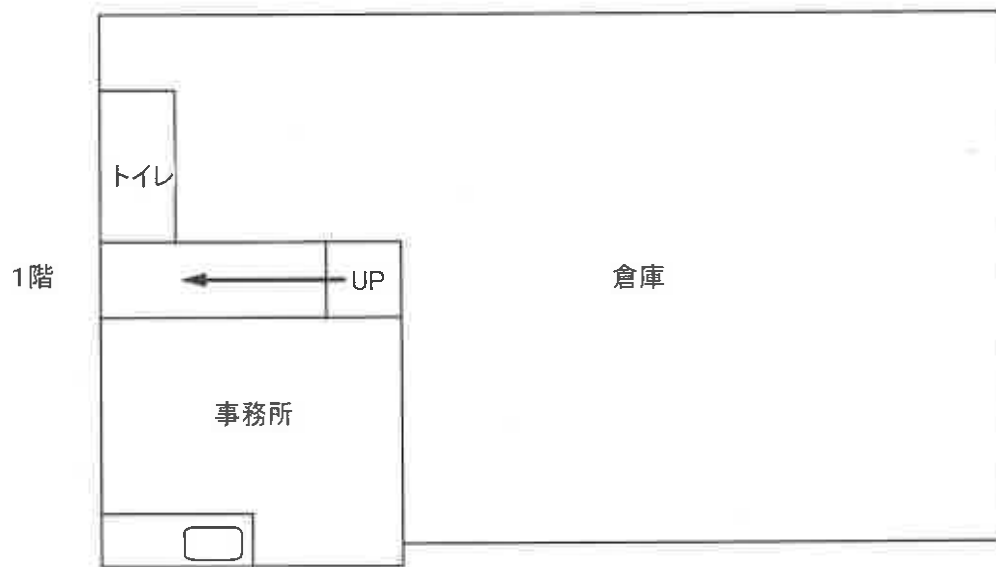


物件5－符号2



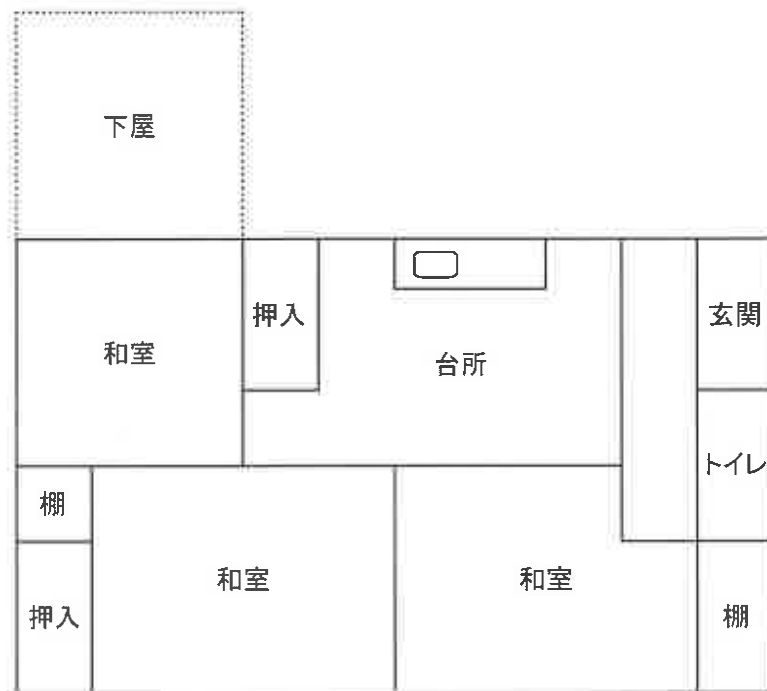
間 取 図

物件5－符号3



間 取 図

物件5－未登記附属建物



間 取 図

物件6ー主である建物

