

## 期間入札の公告

令和 6年 3月25日  
 静岡地方裁判所浜松支部民事部  
 裁判所書記官 中本 沙織

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月12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 6年 5月23日 午後 1時00分から 令和 6年 5月24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 6年 3月25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から原則2日間特別売却が実施されます。区分所有建物敷地部分が税額不明の場合下記税額欄には算入されておりません。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 磐田市草崎字広野                         |
|   | 地 番   | 1021番17                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 232.14平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 磐田市草崎字広野1021番地17                 |
|   | 家屋 番号 | 1021番17                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 43.06平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月30日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 中本 沙織

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

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   | 磐田市草崎字広野                         |
|   | 地 番   | 1021番17                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 232.14平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 磐田市草崎字広野1021番地17                 |
|   | 家屋 番号 | 1021番17                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 43.06平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |





令和5年(ケ)第54号

令和5年10月6日受理  
令和5年10月27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

(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 磐田市草崎字広野  
地 番 1021番17  
地 目 宅地  
地 積 232.14平方メートル
- 2 所 在 磐田市草崎字広野1021番地17  
家屋 番号 1021番17  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 43.06平方メートル  
2階 41.40平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	静岡県磐田市草崎1021番地17														
<b>土 地</b>	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図(概略)のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	所有者Aには、破産管財人弁護士Bが選任されている。下記建物につき同様である。														
<b>建 物</b>	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空室) として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	令和3年3月6日建築(登記簿の記載)														
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

## その他の事項

- 1 本物件は、東側で市道草崎6号線に、北側で市道草崎22号線にそれぞれ接する。本物件への出入りには主に前者が利用されている。後者は、東から西に向かって緩やかな下り傾斜となっており、本件土地の北側には土留めが施されている。
- 2 北・東側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は、道路である。

地番	地目	地積	所有者
1021-22	公衆用道路	798㎡	磐田市

- 3 建物からは、ほとんどの家財が搬出されており、空室の状態にある（添付写真参照）。
- 4 当職が所有者破産管財人弁護士Bから聴取した陳述の要旨は、以下のとおりである。  
本件建物には、所有者であるAが居住していましたが、令和5年2月に転居しており、それ以降空室の状態で破産財団の一部として当職が管理しています。
- 5 当職が所有者Aから聴取した陳述の要旨は、以下のとおりである。
  - (1) 本件建物は、現在空室となっています。第三者に賃貸等している事実はありません。
  - (2) 令和4年3月頃、太陽光発電システムを設置しました。購入代金は完済していません。所有権留保が付されていたかどうかはわかりません。
  - (3) 2階のウォークインクローゼットがある部屋で犬を1匹飼っていました。
  - (4) 土地内に駐めてある2台の自動車は私のものです。
  - (5) 隣地との境界についてトラブルが生じたことはありません。
- 6 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

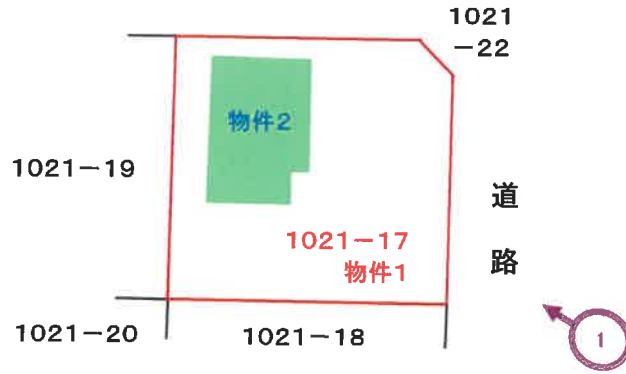
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月10日(火) : - :	当庁執行官室	間取図交付請求(郵送) 磐田市役所
令和5年10月12日(木) 11:40-11:50	静岡地方法務局 磐田出張所	登記事項証明書交付申請(窓口)
令和5年10月13日(金) 14:40-14:57	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和5年10月16日(月) 9:00-9:10	磐田市役所 道路河川課	接面道路につき調査
令和5年10月16日(月) 11:53-11:57	当庁執行官室	所有者破産管財人と電話連絡 占有関係等聴取
令和5年10月16日(月) 16:19-16:25	当庁執行官室	所有者と電話連絡 占有関係等聴取
令和5年10月23日(月) 9:58-10:18	物件所在地 (2回目)	現況調査(建物内立入)、写真撮影 <評価人同行>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和5年10月23日 目的物件は施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、破産管財人から借用した鍵により開錠して建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# 建物配置図（概略）

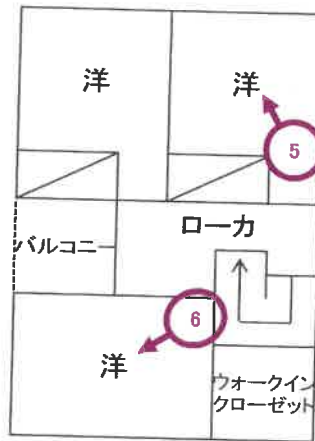


0 → 写真撮影位置・方向



# 間取図（物件2）

2階



1階



1



2



3



4



5



6



令和 5年(ケ)第 54号  
令和 5年10月23日 現地調査  
令和 5年11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   | 磐田市草崎字広野                         |
|   | 地 番   | 1021番17                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 232.14平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 磐田市草崎字広野1021番地17                 |
|   | 家屋 番号 | 1021番17                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 43.06平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,480,000 円
物件2 (建物)	金 8,070,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2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2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、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	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2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）

位置・交通	J R東海道本線「磐田」駅の南西方・直線距離約 2.9 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	磐田市中心部の南西方、市郊外の周辺には農地が多い地域にて戸建住宅が建ち並んでいる。	
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	市街化調整区域  60% 200%  都市機能誘導区域外 居住誘導区域外
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	232.14 m <sup>2</sup> ほぼ正方形 間口約 15m、奥行約 15m 平坦 路面と 0m～0.6m高い
接面道路の状況	東側幅員約 6mの舗装市道（建築基準法上の道路） 北側幅員約 5mの舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件1は物件2の敷地等として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 なし 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、役場での確認事項に疑義がある場合で、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	<ul style="list-style-type: none"><li>・線引前宅地の要件あり（磐田市都市計画課への聴取による）。</li><li>・水道は簡易水道を利用しているものと思われる（磐田市水道課への聴取による）。</li></ul> ※草崎白拍子簡易水道組合への照会を要す。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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：令和3年3月6日新築（登記記載） 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約19年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 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、衛生 その他：屋根に太陽光パネルが設置されている
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	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	・犬一匹を室内で飼育していた。 ・太陽光パネルについて契約内容が不明で、所有権留保が付されている可能性があるため建物評価において考慮外とした。

## 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（土地）

物件1の更地価格を算出し、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	29,500	1.03	232.14	0.90	6,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 磐田（県）－14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $28,400 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/95 \approx 29,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：地価調査地は街路、環境がやや劣る。

イ 個別格差：角地（＋）

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2（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
2	150,000	84.46	0.78	9,880,000

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 3 年、経済的残存耐用年数 19 年、観察減価 10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 19 \text{年} \div (19 \text{年} + 3 \text{年}) \times (1 - 0.10) \approx 0.78$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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	6,350,000	0.40	法定地上権	2,540,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、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	6,350,000	－ 2,540,000		—	0.65	2,480,000
2	9,880,000	+ 2,540,000	—	—	0.65	8,070,000
						10,550,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：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

### 1 地価調査価格 磐田（県）－14

所 在：磐田市白拍子字千寿46番4外

価 格：28,400円/㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：332㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側4m市道

用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅と農家住宅が混在する郊外の農地の多い住宅地域

## 第7 附属資料

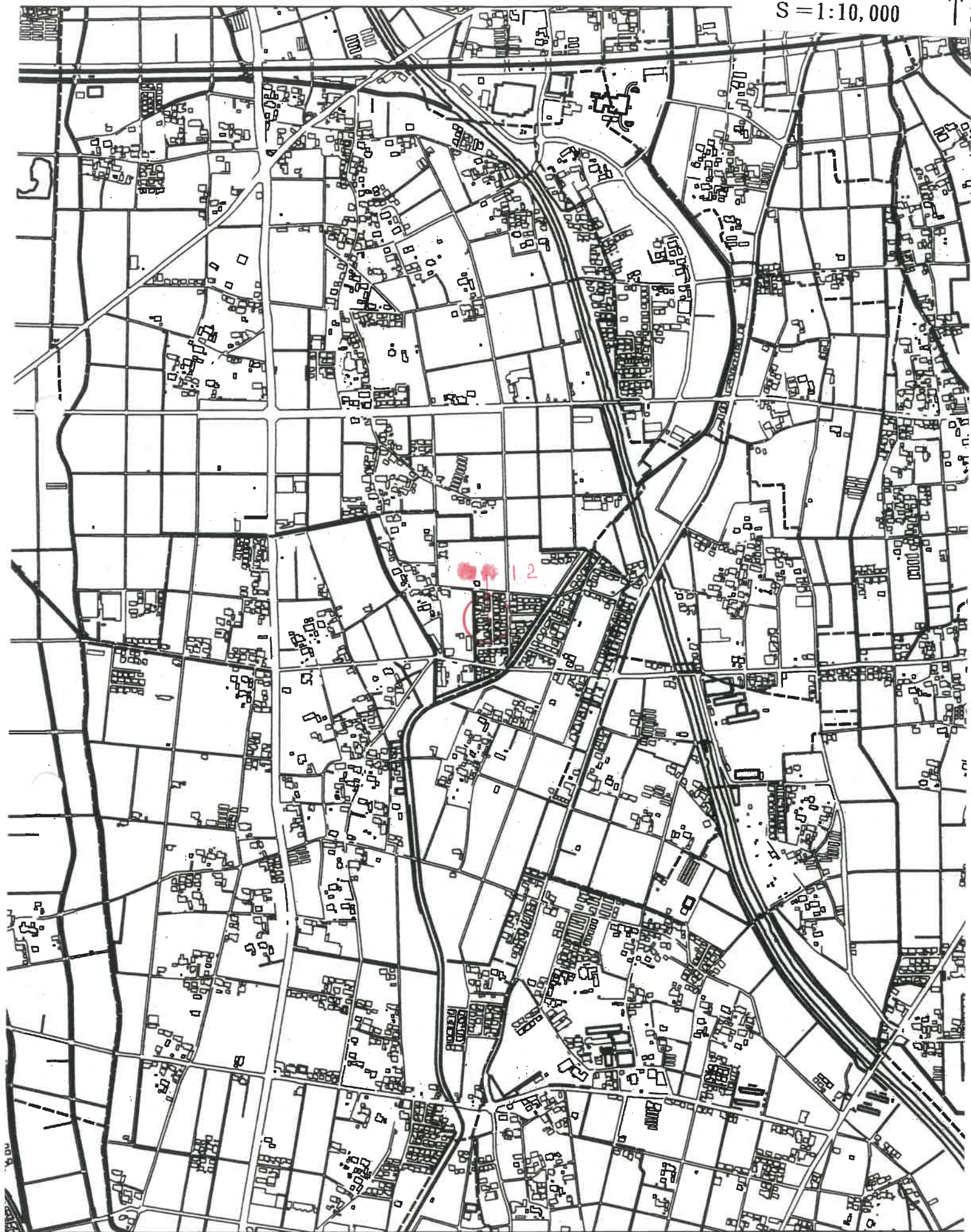
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

物件位置図

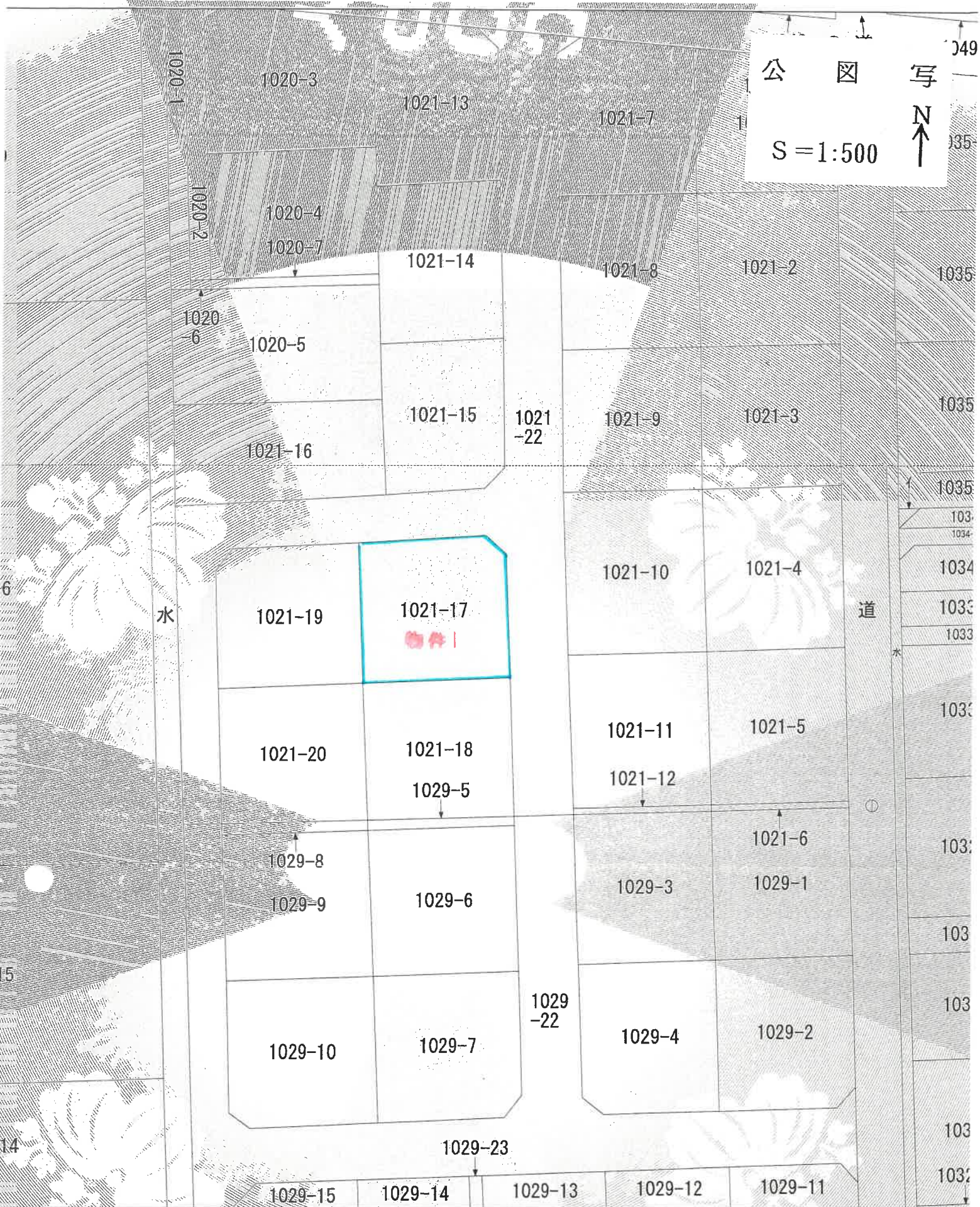
S=1:10,000

N





公 図 写  
S = 1:500  
N ↑



値種別：図上測定

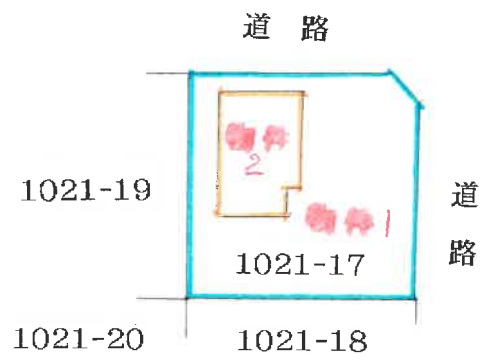
地番区域見出  
草崎



# 建物配置図

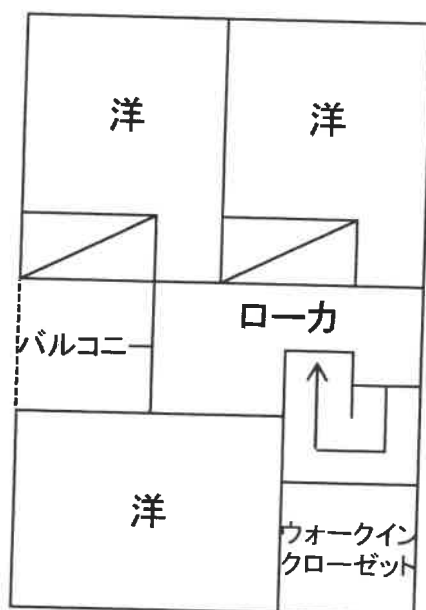


S=1:500



# 間取図

## 2階



## 1階

