

**本件で売却の対象となっているの
は物件2となります。**

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 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 7 年 5 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 45 分 静岡地方裁判所浜松支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 7 年 4 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。		

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	2,140,000 1,712,000		428,000	72,723	15,583

物 件 目 録

2 所 在 掛川市高田字原 16 番地

家屋 番号 16 番

種 類 作業所 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 191.77 平方メートル
2 階 161.62 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 223 平方メートル
2 階 約 175 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 15 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 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 16 番 2）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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

2 所 在 掛川市高田字原 16 番地

家屋 番号 16 番

種 類 作業所 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 191.77 平方メートル
2 階 161.62 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 223 平方メートル
2 階 約 175 平方メートル





令和6年(ヌ)第 26号
令和6年 9月 3日受理
令和6年10月 9日提出

現況調査報告書

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 | 掛川市高田字原 |
| | 地 番 | 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 1 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市高田字原 1 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 |
| | 種 類 | 作業所 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 1 . 7 7 平方メートル
2 階 1 6 1 . 6 2 平方メートル |



そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、その東側を市道高田本通り線（地番12-11, 6-14 地目公衆用道路 所有者掛川市 幅員約10m）に、その南側を市道吉岡瀬戸山号線（地番16-4 地目公衆用道路 所有者掛川市 幅員約3.7m 建築基準法42条2項道路）に接道している。
- 2 物件1土地内南西側部分は、コンクリート斜面状であり、物件2建物2階西側玄関への通路として利用されている。
- 3 物件1土地内東側には、構築物が存在する。
- 4 物件2建物1階作業所部分及び2階玄関部分は、増築されている。
- 5 物件2建物内には、多数の動産類が残置されている。
- 6 物件2建物内には、雨漏り痕（作業所部分）、内壁クロスの剥がれ、内壁天井部分の破損、ペット臭（2階）がある。
- 7 物件2建物2階台所天井部分には、屋根裏収納スペースに出入りするための折畳式階段が設置されている。

(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)	1 本物件は、私が家族とともに1階1部を作業所として、その余部分を住居として使用しています。 2 作業所部分は、平成29年頃まで、私の父が経営していた株式会社深田商店が農業用ネットの包装加工を業務として使用していましたが、以降は、休業し、現在は、私や家族が所有する動産類が残置されている物置状態です。なお、株式会社深田商店が所有する動産類は、本物件内にはありません。 3 物件1土地内南西側部分は、コンクリート斜面状であり、物件2建物2階西側玄関への通路として利用しています。 4 物件1土地内東側には、平成10年頃、私の父が設置した構築物があります。 5 物件2建物の1階は、平成16年頃、私の父が作業所部分を増築し、住居部分を改築しました。物件2建物の2階は、平成元年頃、玄関部分を増築・改築しています。 6 物件2建物の作業所部分には、雨漏りがあります。 7 物件2建物内にて、平成25年頃まで猫を多数飼育していましたので、猫によるひっかきキズが内壁にあります。 8 物件2建物2階台所の天井部分には、屋根裏収納スペースがあります。同部分に出入りするための折畳式階段が台所天井部分に設置されています。

(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 9 月 3 日 (火) : - :	当庁執行官室	掛川市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
6 年 9 月 5 日 (木) 14:10-14:20	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(6-14他4筆)登記簿謄本申請・受領
6 年 9 月 10 日 (火) 16:50-17:00	掛川市役所 管理課 都市政策課	接道関係調査(道路台帳図申請・受領)
6 年 9 月 10 日 (火) 17:30-17:40	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
6 年 9 月 12 日 (木) 10:40-10:50	静岡地方法務局 浜松支局	物件1土地上に物件2以外の建物登記有無照会(不在の旨回答あり)
6 年 10 月 2 日 (水) 10:30-11:30	物件所在地	債務者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日 () : - :		
(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

A 3 版を A 4 版に縮小

(座標値種別：測量成果) -50250.408

-134325.302



-50375.408 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出	高田
--------	----

請 求 部	所 在	掛川市高田字原					地 番	16番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又 は記号	VII	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	令和4年7月				備 付 年 月 日 (原図)	令和4年12月1日			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年7月19日
静岡地方法律局掛川支局

地図整理番号：M04510
(1/1) 登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和55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図面である。
令和6年7月19日 静岡地方方法務局掛川支局

登記官

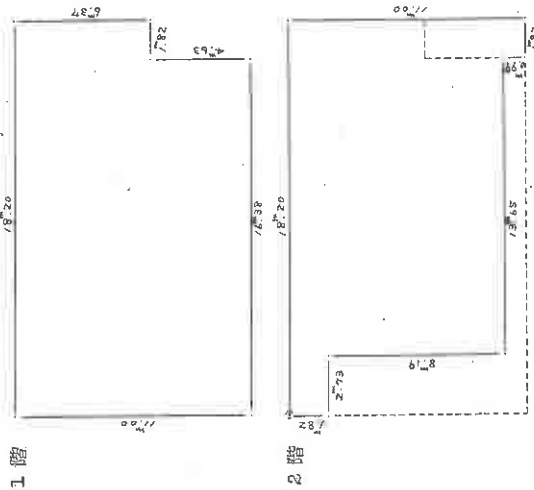
(7 枚目)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

各階平面図 0211013

建物階平面図

家屋番号	16
建物の所在	掛川市高田字原16番地

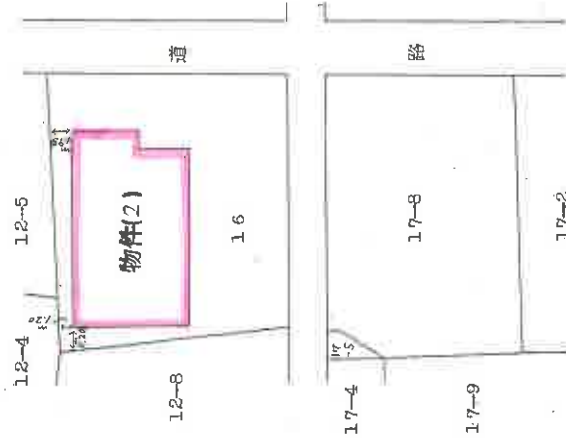


1階 求積
 $18.20\text{m} \times 6.37\text{m} = 115.9340\text{m}^2$
 $16.38\text{m} \times 4.63\text{m} = 75.8394\text{m}^2$
計 191.7734m^2

床面積 191.77㎡

2階 求積
 $18.20\text{m} \times 1.82\text{m} = 33.1240\text{m}^2$
 $15.47\text{m} \times 8.19\text{m} = 126.6993\text{m}^2$
 $1.82\text{m} \times 0.99\text{m} = 1.8018\text{m}^2$
計 161.6251m^2

床面積 161.62㎡



355-11-13

(単位m)

縮尺 1/500

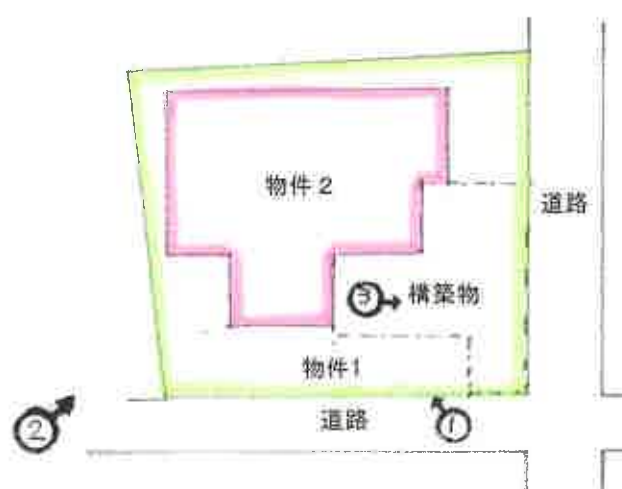
縮尺 1/250

申請人

作製者 土地家屋調査士 (昭和55)

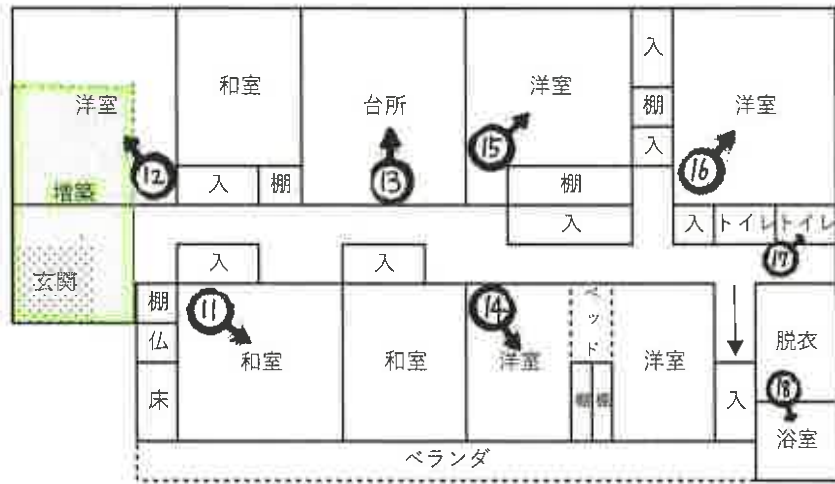
地図整理番号：M04512

土地・建物配置図

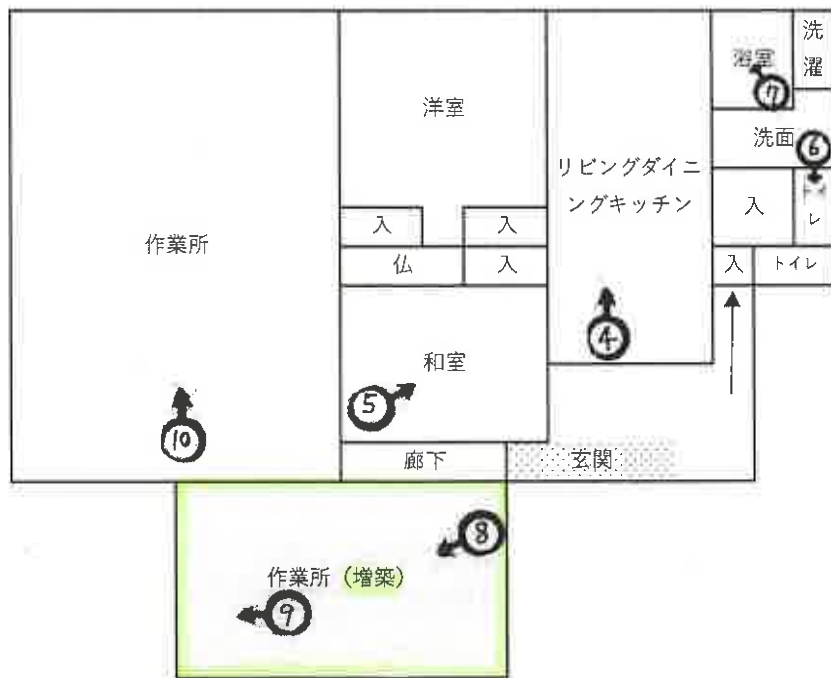


♂写真撮影方向

建物間取図



2 階



1階

♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)

構築物



(4)



(11 枚目)

(5)



(6)



(12 枚目)

(7)



(8)



(13 枚目)

(9) 天井破損部分



(10)



(11)



(12)



(15 枚目)

(13)



(14)



(15)



(16)



(17 枚目)

(17)



(18)



(18 枚目)

令和6年(ヌ)第26号
評価書(補充)

静岡地方裁判所浜松支部 御中

令和6年12月18日

評価人 不動産鑑定士

畠田 稲子

令和6年10月31日 評価の評価書について下記事項を補充する。

記

1. 土地建物を分けて売却する事を前提とした価格を求めた。

(評価額)

物件1(土地)価格
金2,830,000円
物件2(建物)価格
金2,140,000円

(評価)

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	8,900,000	－ 2,670,000		0.70	0.65	2,830,000
2	2,030,000	＋ 2,670,000	—	0.70	0.65	2,140,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：作業所付き住宅等であること、土地建物を別々に売却することで、市場性が著しく劣ること等を考慮して市場性修正を行った。

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。

以上



令和6年(又)第26号
令和6年10月2日 現地調査
令和6年10月31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

富田 稲子 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 掛川市高田字原 |
| | 地 番 | 16番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 501.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 掛川市高田字原16番地 |
| | 家屋番号 | 16番 |
| | 種 類 | 作業所 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 191.77平方メートル
2階 161.62平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 3 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 6 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 7 5 0, 0 0 0 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 6 1 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、目的物の種類また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 5 8 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	床面積 1階 約223㎡ 2階 約175㎡
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	天竜浜名湖鉄道線「いこいの広場」駅西方・直線距離約1.2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地のほか、農家住宅、事業所等が見られる集落地域。	
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	非線引き都市計画区域 — 60% 200% — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	501.53㎡ ほぼ正方形 間口約22m、奥行約23m 概ね平坦地 道路面と概ね等高 —
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約10m片側歩道付舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約3.7m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2の建物敷地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 有 ガス配管 無 下 水 道 無 （*供給処理施設における「有」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、通常の費用で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」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配置されていないにもかかわらず供給処理施設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	*南側道路は2項道路でセットバックが必要。 *周知の埋蔵文化財包蔵地「高田遺跡」 *物件2の建物が所在するほか、東側道路沿いに構築物、南西部分に物件2の2階に出入りするための鉄骨造りの道路が設置されている。 *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

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（登記記載）：昭和55年10月31日新築 経過年数：約44年 経済的残存耐用年数：約数年
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：瓦葺ほか 外壁：ボード、サイジング等 内壁：合板、クロス等 天井：合板、石膏ボード、クロス等 床：合板、畳等 設備：電気、給排水、衛生
床面積（現況）	1階約223㎡、2階約175㎡、 延床面積約398㎡
現況用途等	現況用途：作業所、住宅 間取り：後添間取図参照
品等	中位
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	所有者が家族と居住している。 ※ 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	*平成元年頃2階の玄関部分が増築・改築され、平成16年頃1階の作業所部分が増築され、住居部分が改築されている。増築部分は1階約32㎡、2階約14㎡と概測した。 *東側の構築物は平成10年頃に設置されたとのこと。 *以前、猫が多頭飼育されていたため、室内の壁にひっかき傷等があるほか、動物臭等が残っている。 *作業所部分では雨漏りがある。室内は動産等であふれ、ドアの開閉等に支障がある。 *詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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、対象物件が併用住宅とその敷地で、収益物件でないため、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、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	22,400	0.99	501.53	0.80	8,900,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 掛川ー8

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,500 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 126 \div 22,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は環境条件が優る。街路条件が劣る。

イ 個別格差：方位、角地。規模が大きい。

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	170,000	398	0.03	2,030,000

ウ 現 価 率：経過年数、市場性を考慮して3%と査定した。

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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ＝ウ
1	8,900,000	0.30	法定地上権	2,670,000

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30%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	8,900,000	－ 2,670,000		0.90	0.65	3,640,000
2	2,030,000	＋ 2,670,000	—	0.90	0.65	2,750,000
一括価格（合計）						6,390,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：作業所付き住宅等で市場性が劣ることを考慮した。

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 基準地価格

(掛川－8)

所 在：掛川市本郷字東坪1410番9

価 格：28,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：269㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側6m市道

用途指定等：非線引き都市計画区域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図・間取図

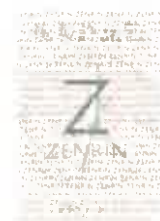
以 上

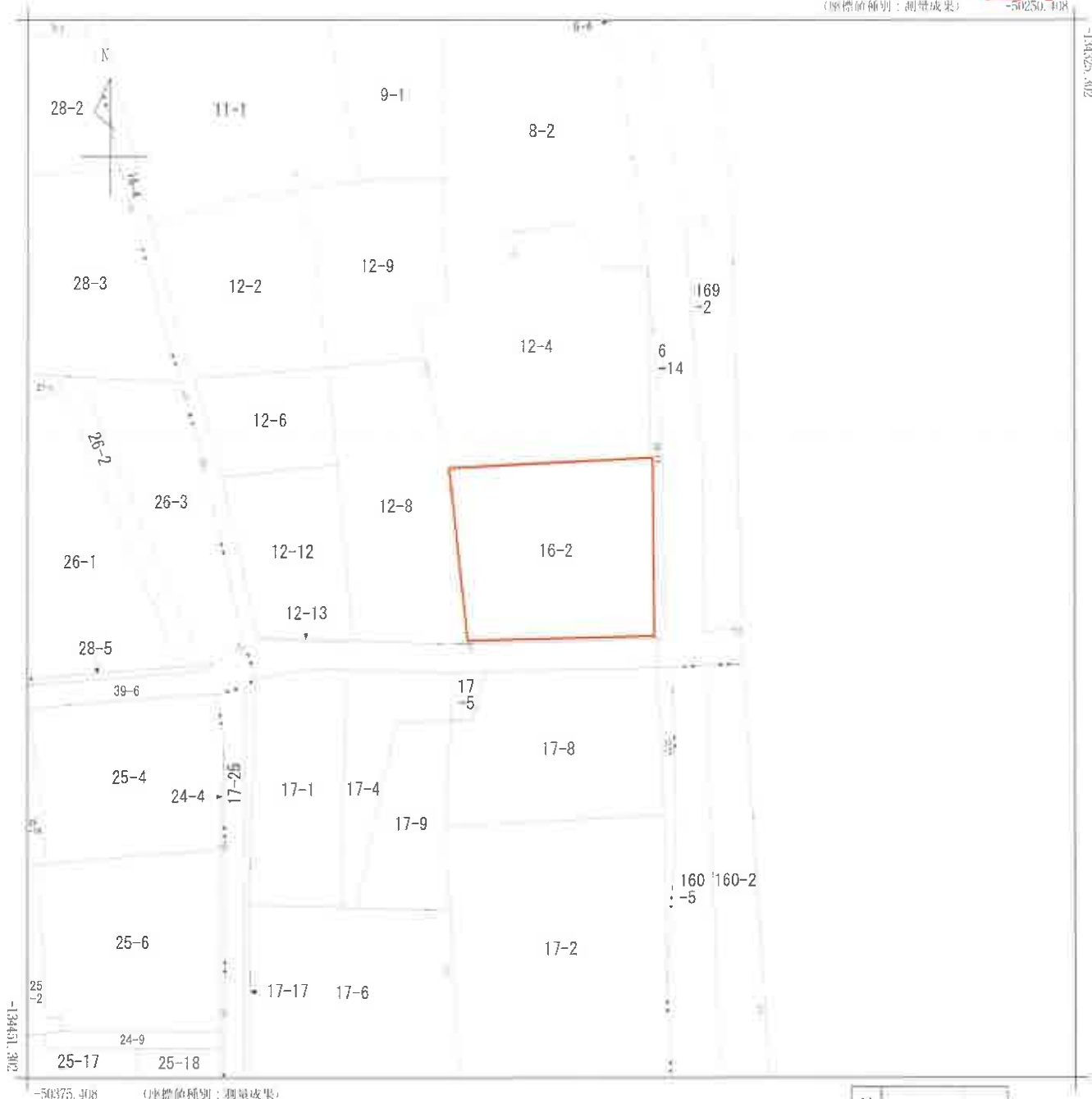
位置図

4

1/10000

対象物件





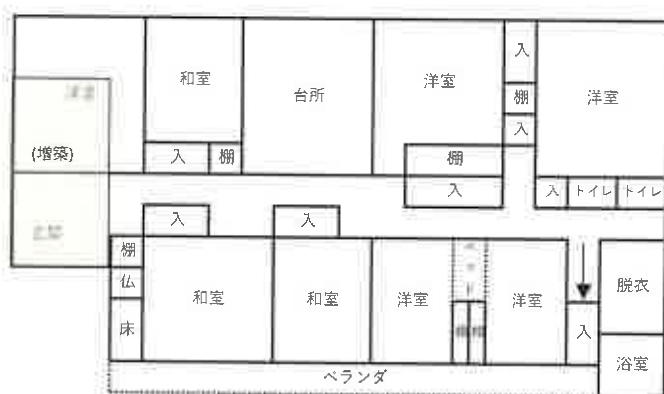
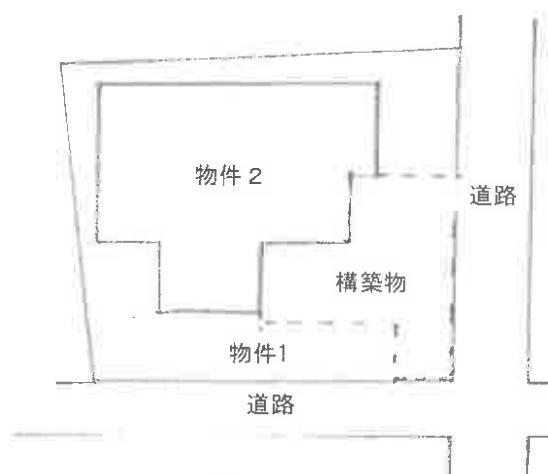
(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

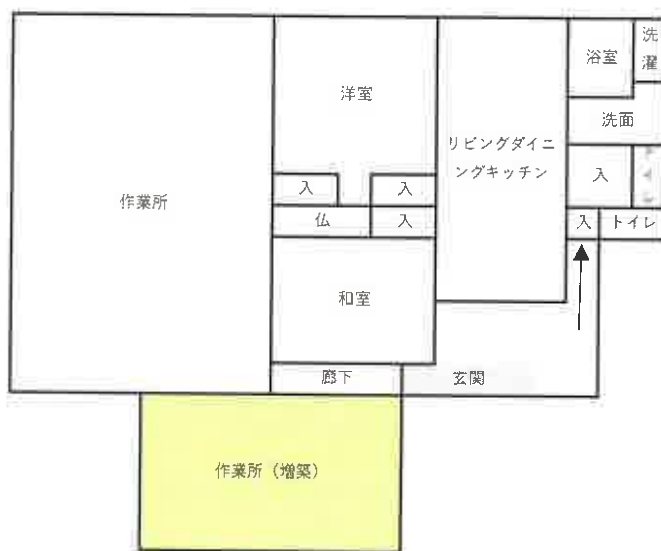
高田

請 求 部 分	所 在 掛川市高田字原					地 番	16番2		A3→A4に縮小	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	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	令和4年7月				備 付 年 月 日 (原図)	令和4年12月1日		補 記 事 項		

建物配置図 間取図



2階



1階