

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 2 8 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 2 8 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 4 5 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 7 年 6 月 1 2 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 1 3 日 午後 3 時 0 0 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 2 8 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5年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,300,000 1,040,000	一括	260,000	49,105	0
1	900,000				
2	40,000				
3	320,000				
4	40,000				

物 件 目 録

1 所 在 菊川市下平川字構
 地 番 2250 番 1
 地 目 宅地
 地 積 369.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 菊川市下平川字構
 地 番 2253 番 2
 地 目 宅地
 地 積 18.37 平方メートル

所有者 A

3 所 在 菊川市下平川字構 2250 番地 1、2253 番地 2
 家屋 番号 2250 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・石綿セメント板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
 2 階 34.78 平方メートル

所有者 A

4 所 在 菊川市下平川字構 2250 番地 1
 家屋 番号 2250 番 1 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 43.88平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 6年 6月 3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1～4】

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3】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号4】

本件所有者B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 菊川市下平川字構
地 番 2250 番 1
地 目 宅地
地 積 369.00 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 菊川市下平川字構
地 番 2253 番 2
地 目 宅地
地 積 18.37 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 菊川市下平川字構 2250 番地 1、2253 番地 2
家屋 番号 2250 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・石綿セメント板葺 2 階建
床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 菊川市下平川字構 2250 番地 1
家屋 番号 2250 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 平家建



物 件 目 録

床 面 積 43.88 平方メートル

所有者 B





令和5年(ケ)第74号

令和6年1月25日受理

令和6年3月5日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 小野 雅 章

(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 菊川市下平川字構
地 番 2250番1
地 目 宅地
地 積 369.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 菊川市下平川字構
地 番 2253番2
地 目 宅地
地 積 18.37平方メートル

所有者 A

3 所 在 菊川市下平川字構2250番地1、2253番地2
家屋 番号 2250番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・石綿セメント板葺2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 A

4 所 在 菊川市下平川字構2250番地1
家屋 番号 2250番1の1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 43.88 平方メートル

所有者 B

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 1、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件 2・物件 1 備付なし) ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (A) ☒ その他の者 (B) 1 上記の土地所有者 A が物件 1、2 の各土地上に下記物件 3 の建物を所有し、占有している。 2 上記の B が物件 1 の土地上に下記物件 4 の建物を所有し、占有している。 3 下記の物件 4 の建物 (所有者 B) の物件 1 の土地 (所有者 A) に対する敷地利用権につき、A B 間 (夫婦関係) には、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。	
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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件 3	
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 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者及びその家族が本建物を居宅として使用し、占有している。	
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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
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	
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 (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

(3 枚目)

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 1、2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件 2・物件 1 備付なし) ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 (A) ☒ その他の者 (B) 1 上記の土地所有者 A が物件 1、2 の各土地上に下記物件 3 の建物を所有し、占有している。 2 上記の B が物件 1 の土地上に下記物件 4 の建物を所有し、占有している。 3 下記の物件 4 の建物 (所有者 B) の物件 1 の土地 (所有者 A) に対する敷地利用権につき、A B 間 (親族関係) には、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。	
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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件 4	
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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅 (空き家) として、占有している。	
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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
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	
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 (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

(4 枚目)

その他の事項

- 1 本件土地建物の占有状況について、本件調査に際し、所有者Aとの面談は出来なかった。
- 2 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 3 本件土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 4 物件1の土地は、東側幅員約8mの舗装市道（市道上平川平田線）に接面している。
- 5 物件1、2の各土地は一画地をなしており、同各土地に物件3の建物が、物件1の土地に物件4の建物が存在し、各建物の敷地として一体利用されている。
- 6 本件土地には、簡易物置、祠が存在する。
- 7 物件3、4の各建物は経年相応の劣化状態の建物であり、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり、不具合箇所が見受けられた。

以 上

(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
■B (物件4の建物所有者)	1 物件4の建物所有者です。物件1、2の各土地及び物件3の建物は、私の夫Aが所有する土地建物です。 2 物件3の建物に夫婦2人で住んでいます。物件4の建物は、5年から10年ほど前から空き家の状態です。 3 物件4の建物の物件1の土地に対する敷地利用権は、夫婦関係のため、地代等の金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 4 物件3、4の各建物は、いずれも経年相応の劣化した建物です。物件3の建物1階西側和室及び同2階西側和室の天井及び内壁部分に雨漏り跡があります。物件3の建物の外壁の一部に破損した箇所があります。物件4の建物は、老朽の程度が著しく所々の床に歪み箇所があります。 (令和6年2月13日 聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

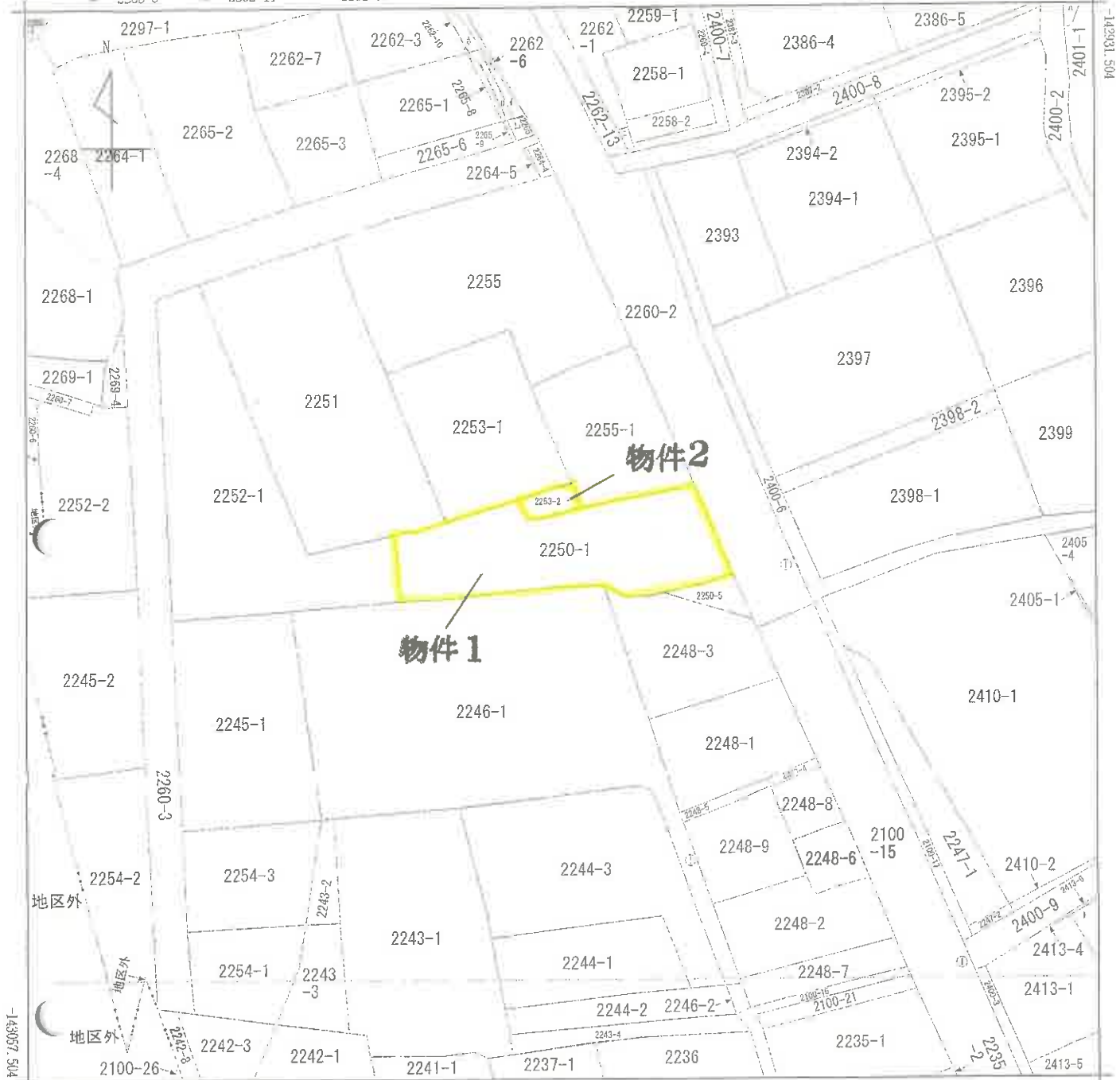
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月25日(木)	当庁	菊川市役所資産税課に対し間取図請求 (郵券168円)
令和6年1月30日(火) 2 11:30-11:40	1 当庁 2 物件所在地	1 所有者らに対し、現況調査期日通知 書を送付(郵券168円) 2 物件確認、写真撮影
令和6年2月13日(火) 1 9:15-9:25 2 11:30-12:30	1 静岡地方法務局 (掛川支局) 2 物件所在地	1 隣接地の登記事項証明書交付申請、 地積測量図写し交付申請 2 立入調査、占有調査、写真撮影、評価 人同行、所有者Bから占有状況等につ き聴取
令和6年2月21日(水) 15:35-15:40	菊川市役所	接面道路につき調査
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

【A3版をA4版に縮小】

2265-4 2401-3 ホ 2262-8 2413-5
2265-5 2262-11 2262-12

(座標値種別：図上測定) -38116.156



請求部	所在	菊川市下平川字構			地番	2250番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

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。

(静岡地方法務局掛川支局管轄)

令和5年12月13日

静岡地方法務局

登記官

青求番号：3-1

(1/1)

(8 枚目)



登記年月日：昭和48年5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。
令和6年2月13日 静岡地方方法務局掛川支局

(9 枚目)

登記官

【A3版をA4版に縮小】

0117230

〇 地 積 測 量 図

2253~2, -1

地 番

平成17年1月17日
菊川市に 変 更

小笠郡小笠町下平川字樽

土地の所在

作 製 年 月 日
昭和 48 年 5 月 22 日

作 製 者

申 請 人

求 積
(口) 2253~2
7.50 X 2.60 = 19.5000
7.50 X 2.00 = 15.0000
3.20 X 0.70 = 2.2400
2) 36.7400
183700

(イ) 2253~1
306.00 - 18.37 = 287.63

地 積
(イ) 2253~1 287㎡
(口) 2253~2 18㎡



848.5.25

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

1/500

縮 尺

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。
(静岡地方方法務局掛川支局管轄)
令和5年12月13日 静岡地方方法務局

登記官

(10枚面)

各階平面図 0229462 建物各階平面図

家屋番号 2250番1の2

建物の所在 小笠郡小笠町下平川字袴2250番地1、2253番地2

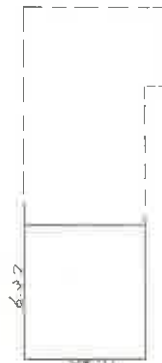
平成17年1月17日
菊川市に変更

1 階

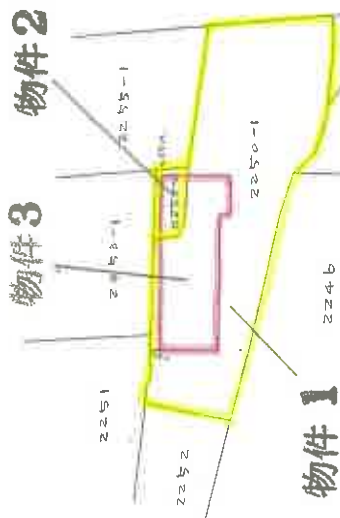


求積 $5.46 \times 16.38 = 89.4348$
 $0.91 \times 3.64 = 3.3124$
床面積 +) 92.74 m^2

2 階



求積 $5.46 \times 6.37 = 34.7802$
床面積 34.78 m^2



昭和五十七年十二月十日登記 (単位m)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

2,5712,10.

登記年月日：平成7年8月21日

0229461

各階平面図

建物平面図

家屋番号 2250-1a1

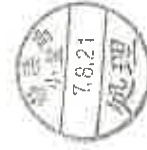
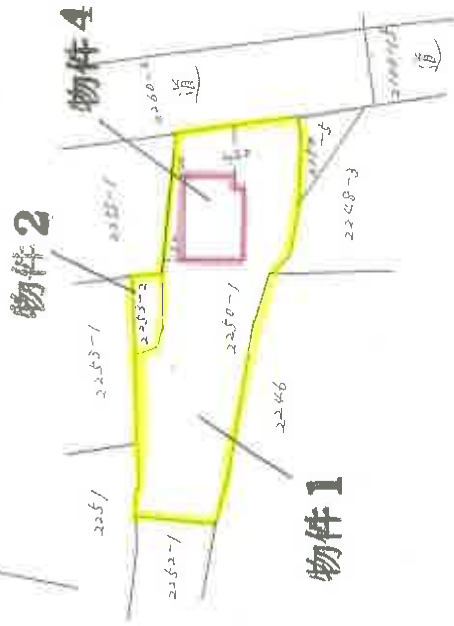
建物の所在 小笠郡小笠町下平川字構2250番地1

平成17年1月17日
菊川市に變更



求積 $4.55 \times 8.19 = 37.2645$
 $0.91 \times 7.28 = 6.6248$
 43.8893 m^2

床面積 43.88 m^2



(単位m)

縮尺 1/500

作製者

縮尺 1/250

申請人

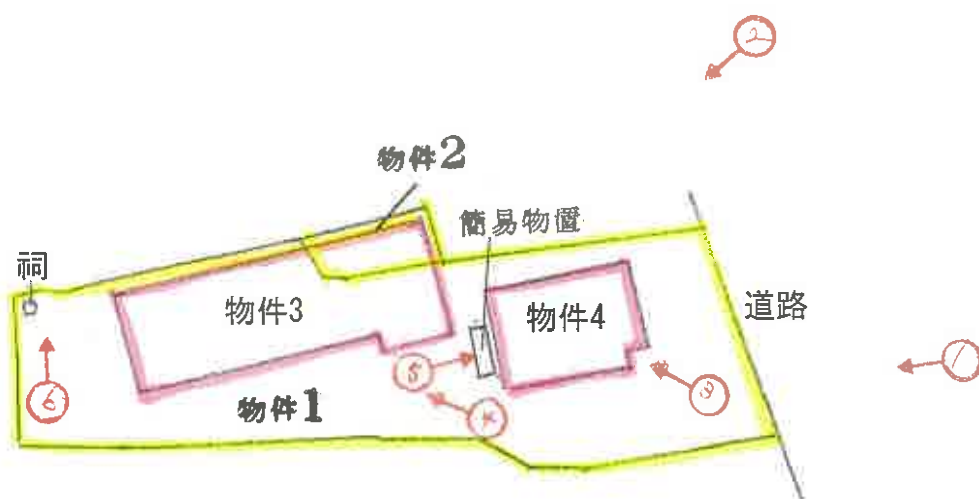
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(静岡県地方事務局掛川支局書庫)
令和5年12月13日 静岡県地方事務局

登記官

(11 枚目)

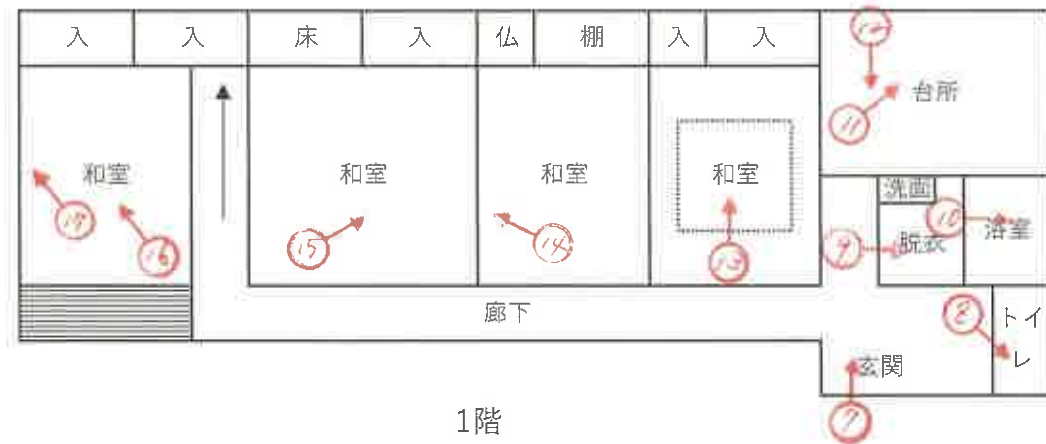
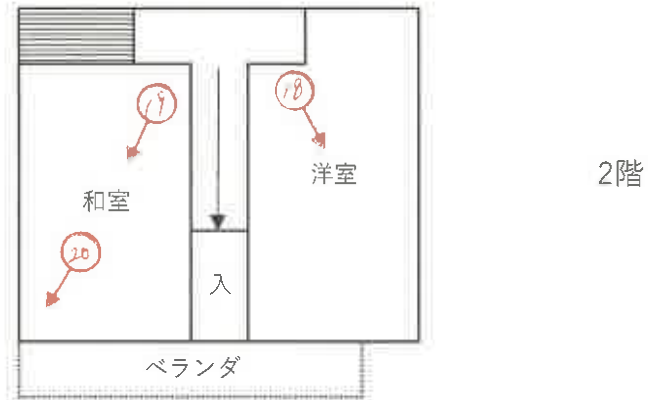
土地建物位置関係図（概略）



 写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図

物件3



物件4



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1

物件 4



写真 2

物件 4

物件 3



写真3 物件4



写真4 物件3



写真5 簡易物置



写真6 祠



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7 物件 3 の建物 1 階西側和室の天井及び内壁部分の雨漏り跡



写真 1 8



写真 19



写真 20 物件3の建物2階西側和室の天井及び内壁部分の雨漏り跡

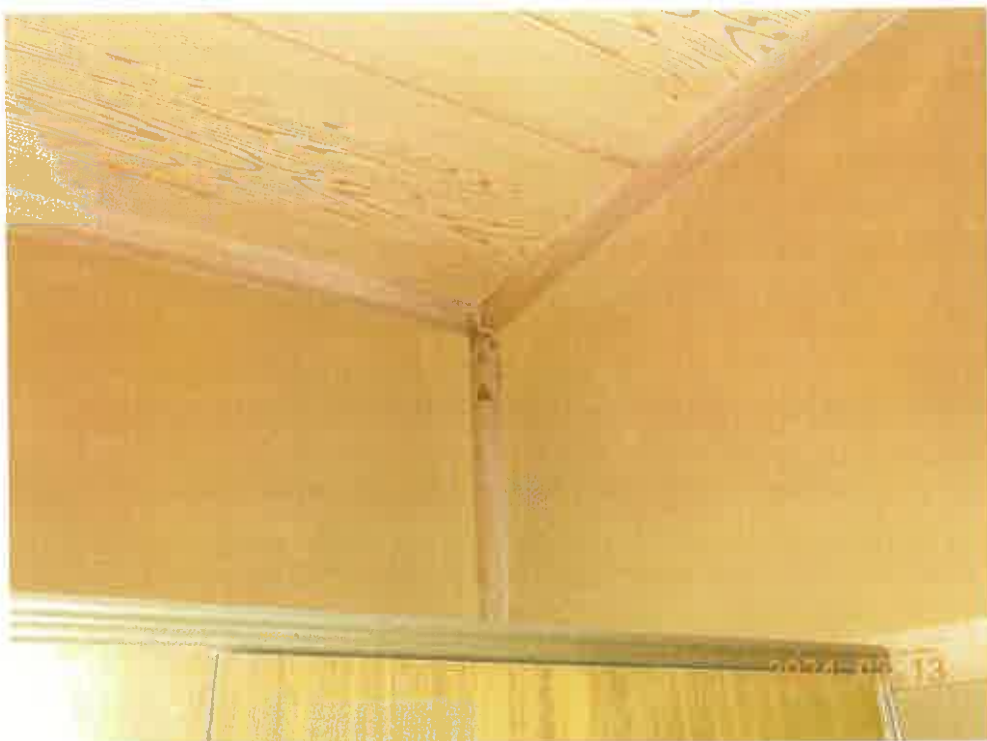


写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7 物件 3 の建物の外壁の一部破損箇所（撮影箇所の図示は省略）



令和5年（ケ）第74号
令和7年2月21日 現地調査
令和7年2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

富田 稻子 印

物 件 目 録

- 1 所 在 菊川市下平川字構
地 番 2 2 5 0 番 1
地 目 宅地
地 積 3 6 9 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 菊川市下平川字構
地 番 2 2 5 3 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 . 3 7 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 菊川市下平川字構 2 2 5 0 番地 1、2 2 5 3 番地 2
家屋番号 2 2 5 0 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・石綿セメント板葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル
所有者 A

4 所 在 菊川市下平川字構2250番地1

家屋番号 2250番1の1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 43.88平方メートル

所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3 2 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 4 0, 0 0 0 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1、2の土地の内訳価格は物件3、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3、4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	
特 記 事 項		
・ 物件1の土地の上に物件3、4、物件2の土地の上に物件3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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「菊川」駅南方・直線距離約 5. 8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	牛淵川東岸、住宅のほか店舗等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	非線引都市計画区域 — 6 0 % 2 0 0 % — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行き 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	3 8 7. 3 7 m ² 不整形 間口約 1 1. 5 m、奥行き約 3 8 m 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 8 m 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3、4の建物敷地、物件2は物件3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	*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3）

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（登記上）：昭和48年11月17日新築 昭和57年12月1日増築 経 過 年 数：約51年 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦・石綿セメント板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：紙繊維壁等 天 井：ボード等 床：畳、合板等 設 備：電気、給排水、衛生
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：住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状態	やや劣る
建 物 の 利 用 状況	＊所有者が妻と居住している。 ＊ 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	＊雨漏り跡があるほか外壁の一部に破損が見られる。 ＊詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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（登記上）：昭和５２年１０月３０日新築 経過年数：約４７年 経済的残存耐用年数：数年
仕様	構造：木造平家建 屋根：セメント瓦葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板等 内壁：紙繊維壁等 天井：ボード等 床：畳、合板等 設備：電気、給排水、衛生
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：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	*空き家。 *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	*ABは夫婦で土地の利用にあたり金銭の授受はない。 *室内は老朽化が目立ち、床に緩みが見られる。 *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、2（土地）

物件1、2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	21,500	0.90	369.00	0.80	5,710,000
2	21,500	0.90	18.37	0.80	280,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 菊川－3

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
 $25,400 \text{ 円/㎡} \times 99.6 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 113 \approx 21,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は環境条件が優るが、街路条件が劣る。

イ 個 別 格 差：間口に比べて奥行きが長く、形状も劣る。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件3、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
3	165,000	127.52	0.02	420,000
4	158,000	43.88	0.01	70,000

ウ 現価率：経過年数、市場性を考慮して物件3は2%、物件4は1%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
1－1	1,150,000	0.10	使用借権	120,000
1－2	4,560,000	0.24	法定地上権	1,090,000
				1,210,000
2	280,000	0.24	法定地上権	70,000

ア 建付地価格 1－1：物件4の土地利用権の及ぶ範囲を建ぺい率等を考慮して約74㎡と査定した。 $21,500 \text{ 円}/\text{㎡} \times 0.90 \times 74 \text{ ㎡} \times 0.8 \div 1,150,000 \text{ 円}$

1－2： $5,710,000 \text{ 円} - 1,150,000 \text{ 円} = 4,560,000 \text{ 円}$

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3は法定地上権と判定し、その割合を24%、物件4については使用借権と判定し、その割合を10%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	5,710,000	－ 1,210,000		1.00	0.20	900,000
2	280,000	－ 70,000		1.00	0.20	40,000
3	420,000	＋ 1,160,000	－	1.00	0.20	320,000
4	70,000	＋ 120,000	－	1.00	0.20	40,000
一括価格（合計）						1,300,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

3： $1,090,000 \text{ 円} + 70,000 \text{ 円} = 1,160,000 \text{ 円}$

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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 公示地価格

(菊川－3)

所 在 : 菊川市下平川字庄司1600番22

価 格 : 25,400円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 226㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南東側5m市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域、第2種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要 : 一般住宅が多い県道背後の住宅地域

以 上

求 意 見 書

富田 稲子 殿

令和 6年 9月17日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 中本 沙穂

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 6年 9月19日
評価人

富田 稲子

物 件 目 録

1 所 在 菊川市下平川字構
地 番 2250番1
地 目 宅地
地 積 369.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 菊川市下平川字構
地 番 2253番2
地 目 宅地
地 積 18.37平方メートル

所有者 A

3 所 在 菊川市下平川字構2250番地1、2253番地2
家屋 番号 2250番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・石綿セメント板葺2階建
床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 A

4 所 在 菊川市下平川字構2250番地1
家屋 番号 2250番1の1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建



令和 5年(ケ)第 74号

物 件 目 録

床 面 積 43.88平方メートル

所有者 B



(別紙)

[illegible]

令和5年(ケ)第74号
令和6年2月13日 現地調査
令和6年3月21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 菊川市下平川字構
地 番 2250番1
地 目 宅地
地 積 369.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 菊川市下平川字構
地 番 2253番2
地 目 宅地
地 積 18.37平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 菊川市下平川字構2250番地1、2253番地2
家屋番号 2250番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・石綿セメント板葺2階建
床面積 1階 92.74平方メートル
2階 34.78平方メートル
所有者 A

4 所 在 菊川市下平川字構2250番地1

家屋番号 2250番1の1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床面積 43.88平方メートル

所有者 B

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 1 7 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1 2 0, 0 0 0 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1、2の土地の内訳価格は物件3、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3、4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	
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件3、4、物件2の土地上に物件3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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「菊川」駅南方・直線距離約 5. 8 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	牛淵川東岸、住宅のほか店舗等が建ち並ぶ既成住宅地域	
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	非線引都市計画区域 — 60% 200% — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間口・奥行き 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	387. 37㎡ 不整形 間口約11. 5 m、奥行き約38 m 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8 m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3、4の建物敷地、物件2は物件 3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	* 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3）

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（登記上）：昭和48年11月17日新築 昭和57年12月1日増築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：数年
仕様	構造：木造2階建 屋根：瓦・石綿セメント板葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板等 内壁：紙繊維壁等 天井：ボード等 床：畳、合板等 設備：電気、給排水、衛生
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：住宅 間取り：後添間取図参照
品等	中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	＊所有者が妻と居住している。 ＊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	＊雨漏り跡があるほか外壁の一部に破損が見られる。 ＊詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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（登記上）：昭和５２年１０月３０日新築 経過年数：約４６年 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：紙繊維壁等 天 井：ボード等 床：畳、合板等 設 備：電気、給排水、衛生
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：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	*空き家。 *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	* AB は夫婦で土地の利用にあたり金銭の授受はない。 * 室内は老朽化が目立ち、床に緩みが見られる。 * 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、2（土地）

物件1、2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	21,600	0.90	369.00	0.80	5,740,000
2	21,600	0.90	18.37	0.80	290,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 菊川－3

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
 $25,500 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 113 \div 21,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は環境条件が優るが、街路条件が劣る。

イ 個 別 格 差：間口に比べて奥行きが長く、形状も劣る。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件3、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
3	165,000	127.52	0.03	630,000
4	158,000	43.88	0.01	70,000

ウ 現価率：経過年数、市場性を考慮して物件3は3%、物件4は1%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
1－1	1,150,000	0.10	使用借権	120,000
1－2	4,590,000	0.24	法定地上権	1,100,000
				1,220,000
2	290,000	0.24	法定地上権	70,000

ア 建付地価格 1－1：物件4の土地利用権の及ぶ範囲を建ぺい率等を考慮して約74㎡と査定した。 $21,600 \text{ 円}/\text{㎡} \times 0.90 \times 74 \text{ ㎡} \times 0.8 \approx 1,150,000 \text{ 円}$

1－2：5,740,000円－1,150,000円＝4,590,000円

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3は法定地上権と判定し、その割合を24％、物件4については使用借権と判定し、その割合を10％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	5,740,000	－ 1,220,000		1.00	0.65	2,940,000
2	290,000	－ 70,000		1.00	0.65	140,000
3	630,000	＋ 1,170,000	－	1.00	0.65	1,170,000
4	70,000	＋ 120,000	－	1.00	0.65	120,000
一括価格（合計）						4,370,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

3：1,100,000円＋70,000円＝1,170,000円

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 公示地価格

(菊川－3)

所 在：菊川市下平川字庄司1600番22

価 格：25,500円/㎡

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：226㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第2種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅が多い県道背後の住宅地域

第7 附属資料

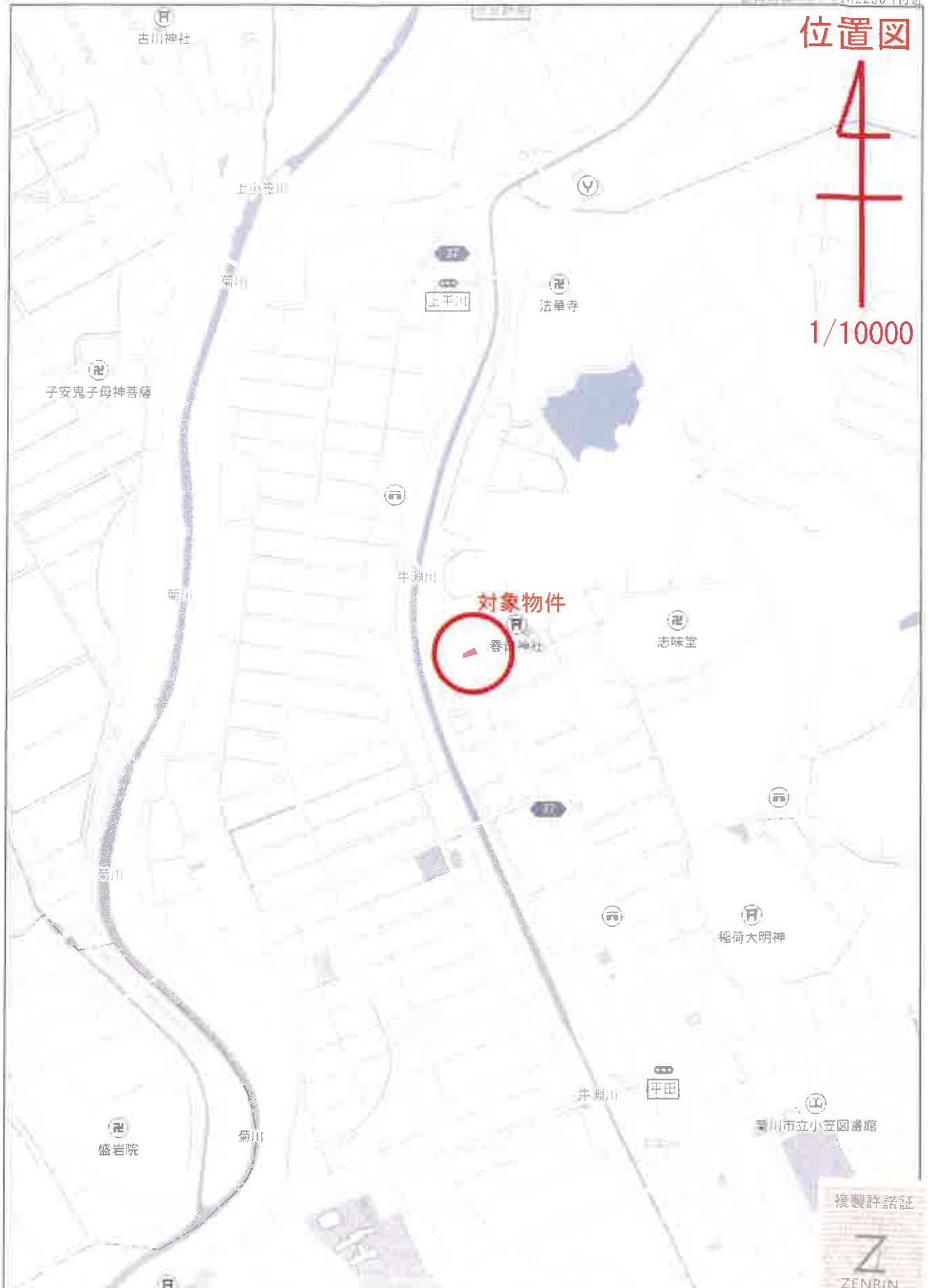
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

位置図

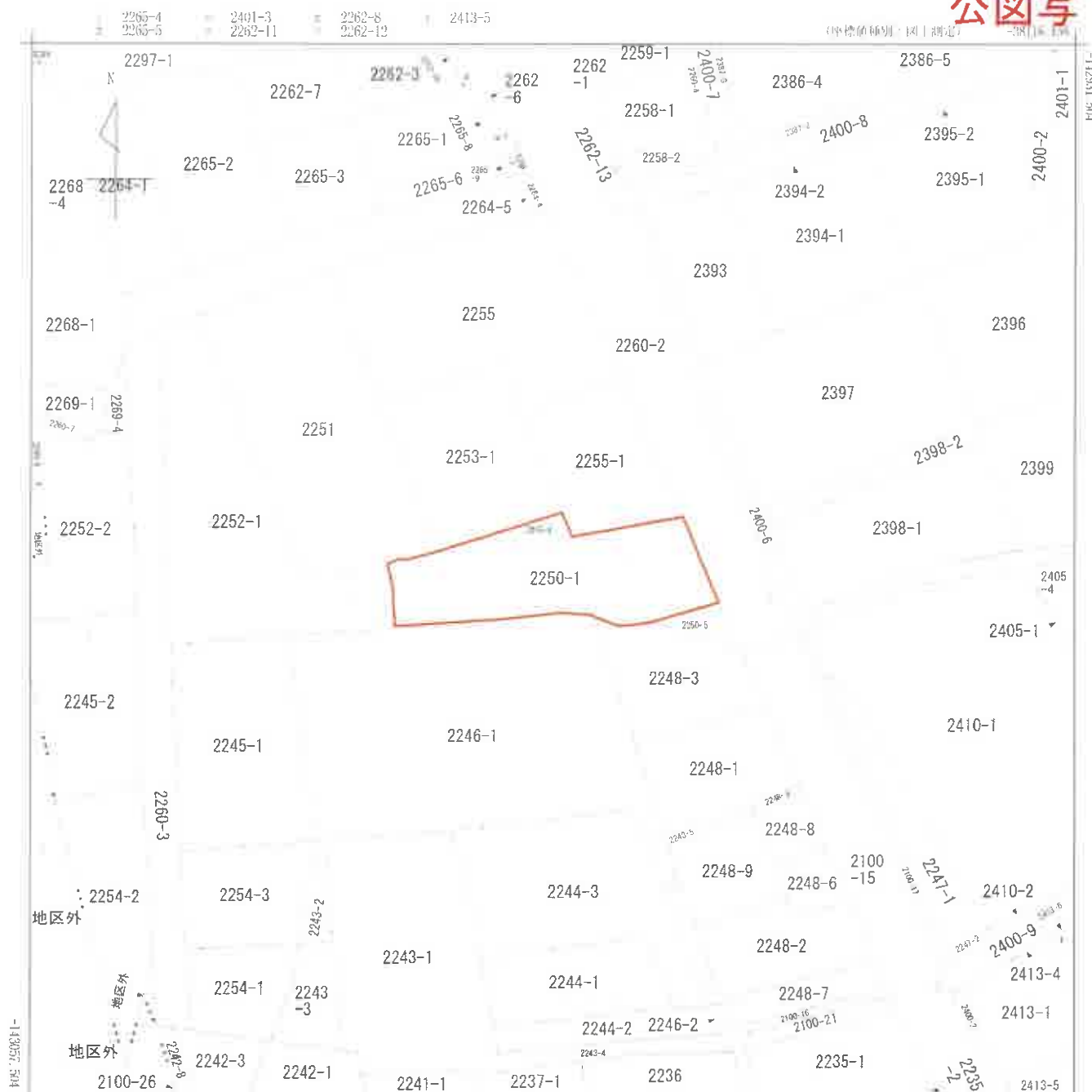


1/10000



複製許諾証

Z
ZENRIN



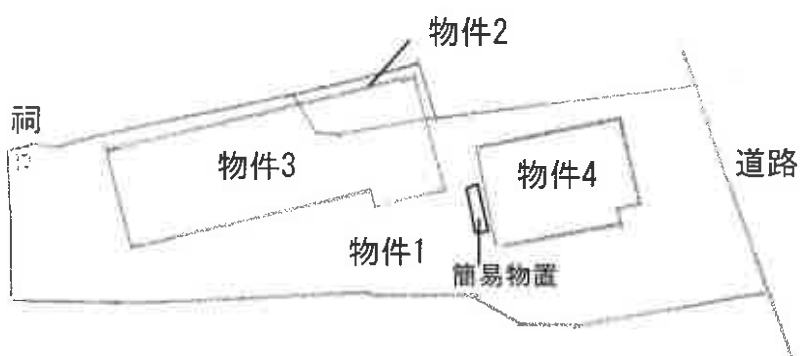
-38241.156

(座標値種別：国土地院)

地番区域見出
下平川

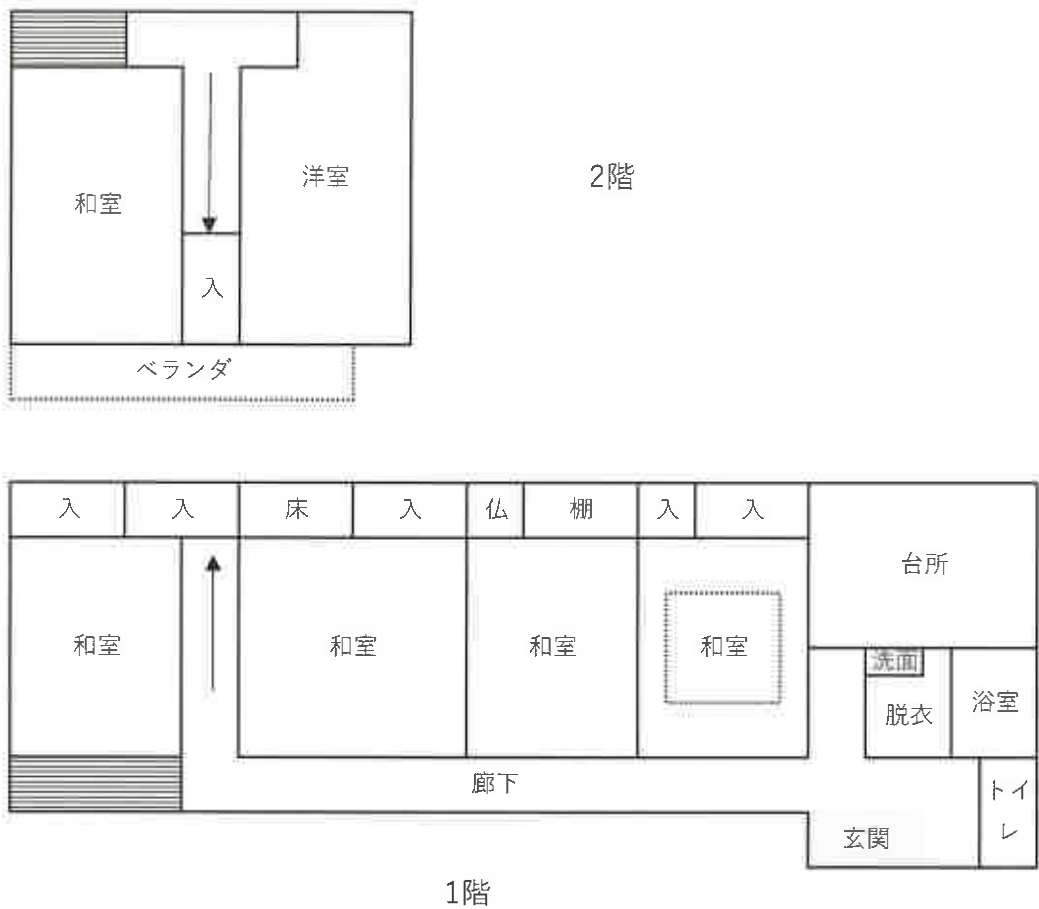
請求部	所在	菊川市下平川字構				地番	2250番1				A3→A4に縮小	
出力尺	1/500	精度	座標系	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図			
作成年月日					備考	付年月日(原図)		補記	事項			

配置図



間取図

物件3



物件4

