

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

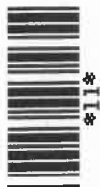
裁判所書記官 中本 沙織

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 3 0 分から 令和 6 年 5 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6 年 5 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 6 年 6 月 1 2 日 午前 9 時 4 5 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 6 年 5 月 2 3 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 6 年 5 月 2 4 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 3 3 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 2 5 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,060,000 848,000		212,000	26,106	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 浜松市中央区湖東町字和地山 |
| | 地 | 番 | 2902番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 195.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 1月31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】

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1】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記 種類：倉庫 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 延床面積：114.72平方メートル）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1】

本件所有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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	浜松市中央区湖東町字和地山
	地 番	2902番3
	地 目	宅地
	地 積	195.00平方メートル





令和5年（ヌ）第34号

令和5年9月6日受理
令和5年10月10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 | 浜松市西区湖東町字和地山 |
| | 地 番 | 2 9 0 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 5 . 0 0 平方メートル |



(2 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	浜松市西区湖東町 2902-3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 倉庫 ☐ 物置 ☐
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 (概略)	1, 2階合計 114.72㎡
所 有 者	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	平成3年7月
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 上記は、固定資産課税台帳登録証明書に基づき記載したものである。 2 上記建物は、所有者Aの弟Bが無償で借り受け、倉庫として使用している。 3 Aの陳述によれば外壁にアスベストが使用されている可能性がある。 4 その他目的外建物の概要については関係人A及びBの陳述を参照されたい。 5 建物建築の適法性等、公法上の規制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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 私は弟のBからお金を借りており、その返済の代わりに本件土地をBに譲渡しました。 2 本件土地上にある目的外建物は、私のものです。弟に地代などの金銭は支払っていません。同建物はかつて私の事業に使用していましたが、もう遠い昔から使用していません。現在は、弟のBに倉庫として無償で貸しています。 3 目的外建物内には、作業用のピットが掘られています。外壁にアスベストが使用されている可能性があり、解体には多額の費用がかかると言われています。土壌汚染の原因となるような作業はしていません。 4 本件土地内に祠や井戸の類いはありません。道路側スペースに残置されているパネ胴締機は私のものです。 5 本件土地と隣地との境界についてトラブルは生じていません。本土地北東端に境界標があります。
■ B (登記簿上の所有者)	1 私は兄であるAにお金を貸しており、その返済の代わりに本件土地を譲り受けました。目的外建物はAのものですが、地代等はもらっていません。 2 目的外建物は倉庫としてAから無償で借りています。中にある物は私のものですが、一部、一時的に友人から預かっているものもあります。

(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
令和5年9月7日（木） 9：10－9：25	静岡地方法務局 浜松支局	登記事項証明書、地積測量図、商業登記簿謄本交付申請（窓口）
令和5年9月7日（木） 13：40－14：00	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影
令和5年9月7日（木） ：－：	当庁執行官室	固定資産課税台帳登録証明書等交付申請書送付 浜松市役所資産税課管理グループ
令和5年9月8日（金） ：－：	当庁執行官室	所有者及び登記簿上の所有者宛て通知書郵送
令和5年9月8日（金） 16：35－16：45	南土木整備事務所	接面道路につき調査
令和5年9月21日（木） 13：25－14：05	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 所有者及び登記簿上の所有者 ＜評価人同行＞

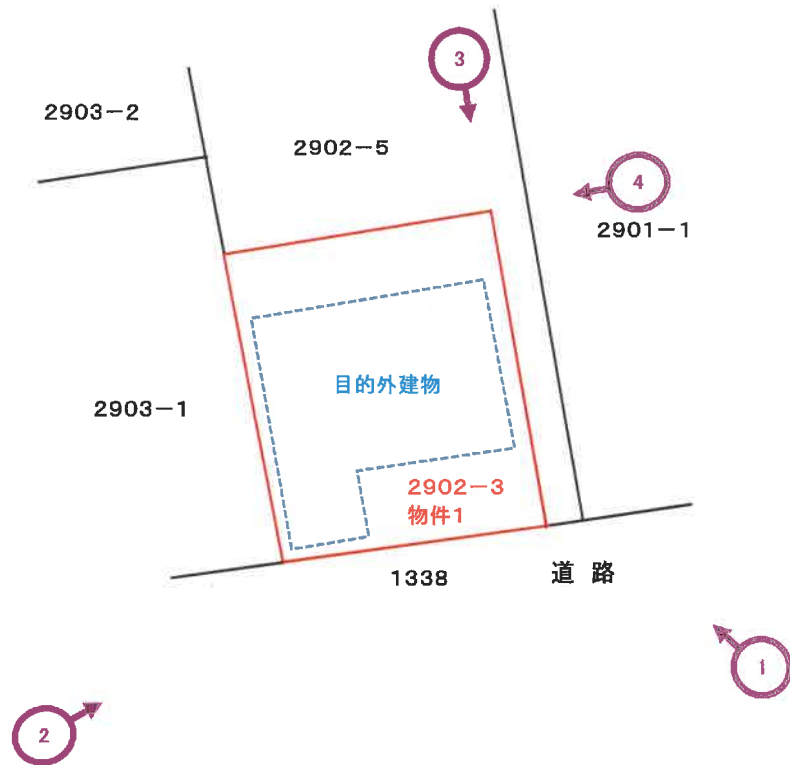
(特記事項)

- ☐ 平成 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。
- ☐ 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

土地建物位置関係図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向



1



2



湖東201号線

3



境界標様の鉄

4



境界標様の鉄

令和 5 年（ヌ）第 3 4 号
令和 5 年 9 月 2 1 日 現地調査
令和 5 年 1 0 月 1 3 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	浜松市西区湖東町字和地山
	地 番	2 9 0 2 番 3
	地 目	宅地
	地 積	1 9 5 . 0 0 平方メートル

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1 (土地)	金 1,060,000 円

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、買受希望者は事前に物件内に立ち入ることができない場合があること、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	
特 記 事 項		
物件1の地上には下記記載の目的外建物（未登記）が存在する。 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 延床面積 114.72 m² 平成3年7月日不詳の建築 （浜松市西区固定資産課税台帳登録証明書記載）		

※ 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「浜松」駅の北西方・直線距離約 8.4 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	浜松市中心部の北西方、県道湖東和合線より北へ 100m 程入った地域にて農家、一般住宅のほか、農地等も混在する住宅地域。	
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	市街化調整区域 60% 200% なし 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外、屋外広告物規制第 1 種普通規制地域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	195.00 m ² 長方形 間口約 12.5m、奥行約 16m 略平坦 南側路面と等高に接面する中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 7.5m 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・・・前記記載の目的外建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・あり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（特記事項記載のとおり） ガ ス 配 管 なし（特記事項記載のとおり） 下 水 道 なし（特記事項記載のとおり） (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、通常の費用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	・ 線引前宅地の要件なし。 ・ 物件 1 の土地所有者 A が農機具修理販売の目的で前記目的外建物の敷地として下記内容の許可を受けている。 都市計画法 43 条の許可 許可日 平成 2 年 11 月 26 日 許可番号 34-325 号 ※浜松市都市政策課への照会を要す。 ・ B は所有者 A から前記目的外建物を倉庫として無償で使用している。 ・ 前記目的外建物の外壁にはアスベストが使用されている可能性がある。 ・ 物件 1 と隣地（2902 番 5）との境界は判然としない。

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

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	33,200	0.70	195.00	0.90	4,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 浜松西-11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$35,300 \text{ 円/㎡} \times 99.7/100 \times 100/101 \times 100/105 \div 33,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：地価公示地は街路がやや劣り、環境がやや優る。

イ 個 別 格 差：許可宅地（-）

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等 割合の控除 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	4,080,000	(1－0.20)	—	0.50	0.65	1,060,000

イ 土地利用権等割合の控除：前記目的外建物の法定地上権を考慮した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、敷土地利用権（法定地上権）のある土地であり、第4 1 特記事項を考慮すると、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 浜松西－11

所 在：浜松市西区神ヶ谷町字東4421番

価 格：35,300円/㎡

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：249㎡

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：農家住宅、一般住宅等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

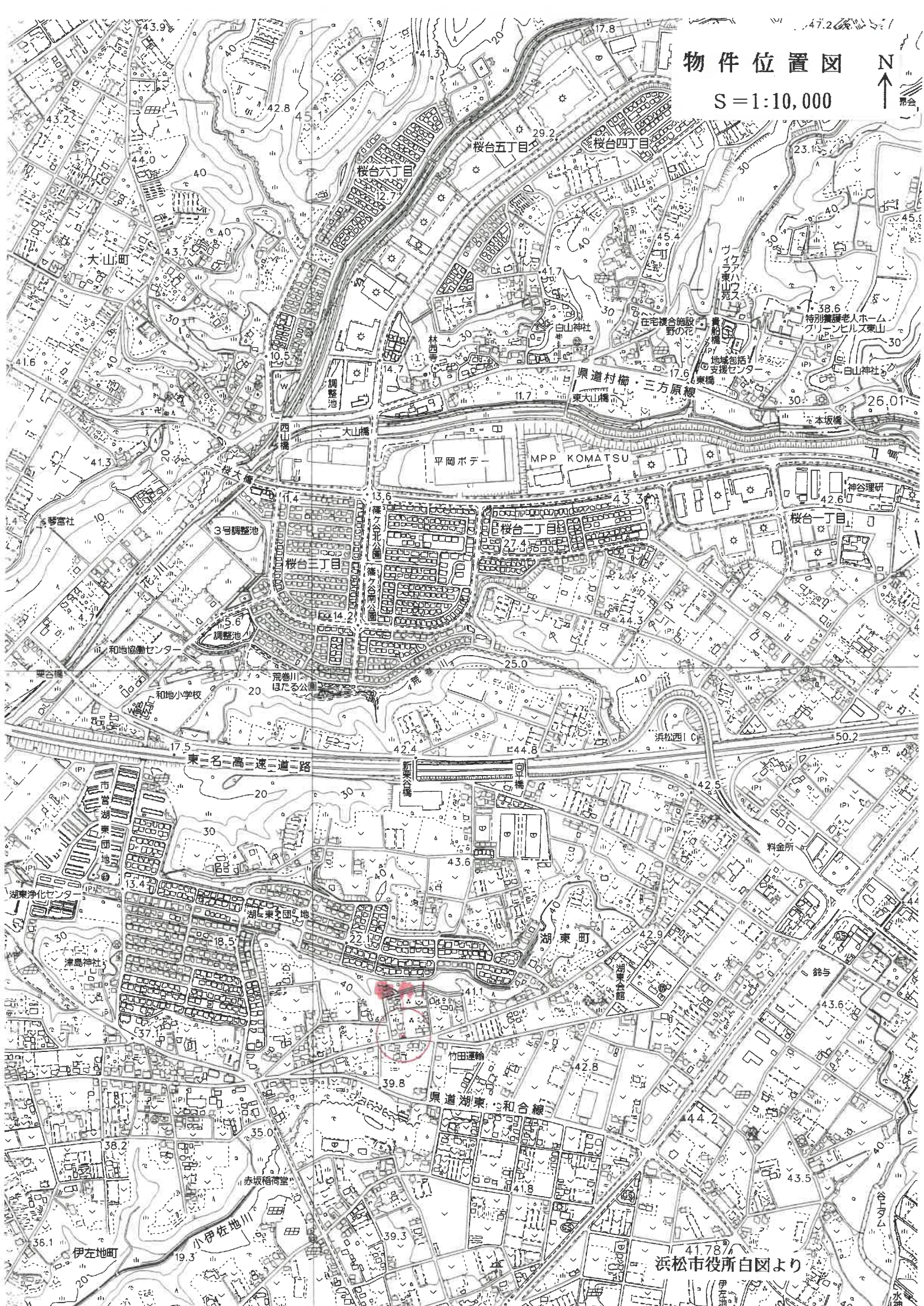
2 公図写

3 建物配置図

以 上

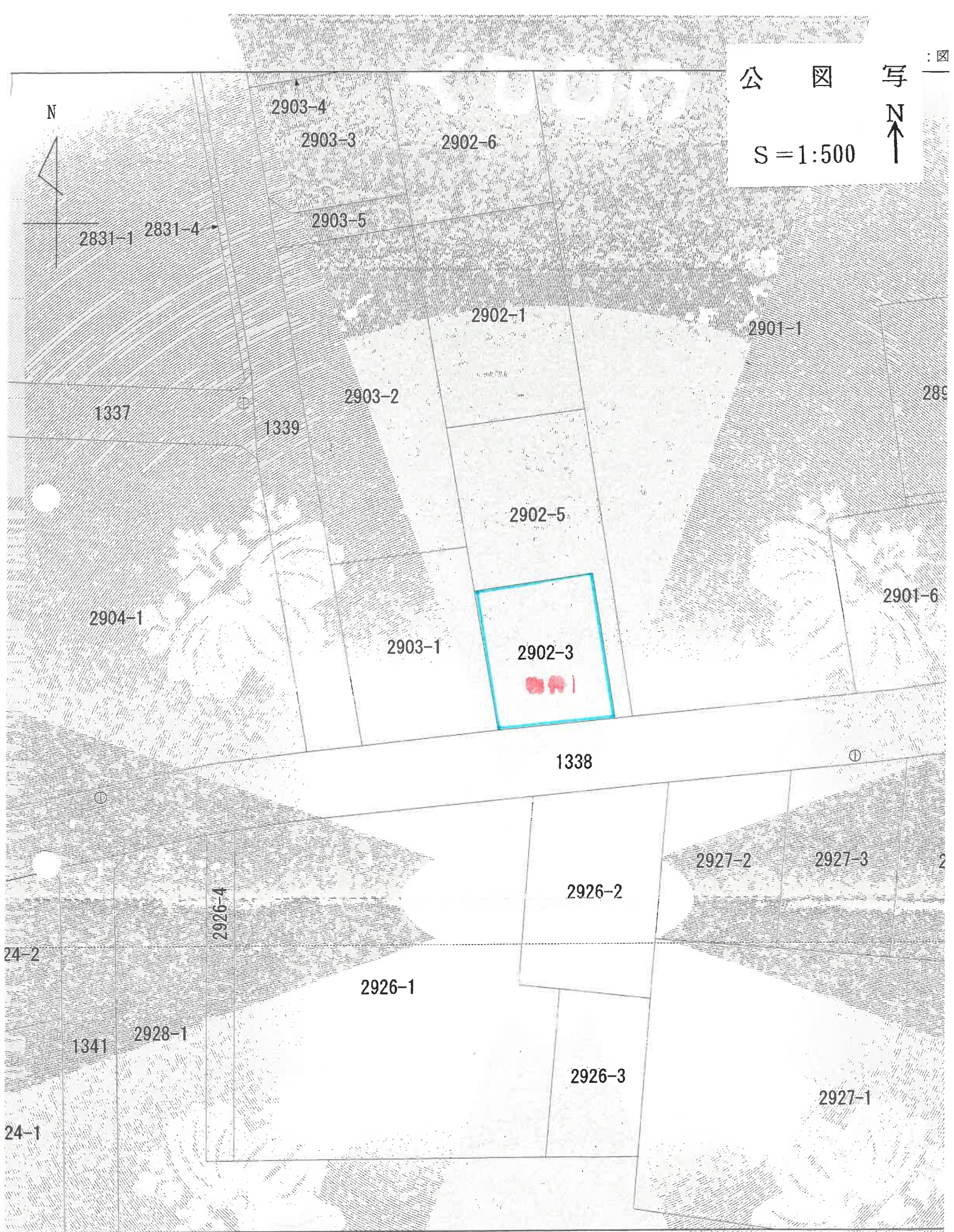
物件位置図

S=1:10,000



浜松市役所白図より

公 図 写
N
↑
S = 1:500



建物配置図



S=1:500

