

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, 2	10,060,000 8,048,000	一括	2,012,000	87,321	23,612
1	4,040,000				
2	6,020,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区桜台二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区桜台二丁目 1 2 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 1 0 平方メートル
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 1 0 平方メートル
2 階 約 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 6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 | 浜松市中央区桜台二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区桜台二丁目 1 2 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 1 0 平方メートル
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 1 0 平方メートル
2 階 約 5 4 平方メートル |



令和5年(ケ)第52号

令和5年10月18日受理

令和5年11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 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 | 浜松市西区桜台二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市西区桜台二丁目 1 2 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 1 0 平方メートル
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浜松市西区桜台二丁目22番17号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(☒ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。	
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2	
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: 2階の現況床面積は約54㎡(約13㎡増築・未登記) 1、2階延床面積: 約120㎡(主たる建物) ※築年月日不明 ※上記増築部分は、別紙「間取図」の青色線で囲った部分。	
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(元妻・子供ら)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

(2枚目)

その他の事項

- 1 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）」及び「間取図」記載のとおりである。
- 2 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。
- 3 本件土地は、北側の舗装市道（市道桜台8号線・地番129-32の土地は、浜松市所有の公衆用道路）に接面している。
- 4 本件土地には、簡易物置、電柱が存在する。
- 5 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。本件建物内の損傷箇所等については、本件建物1階階段手摺部分に猫の引っ掻き傷が、本件建物2階南東側洋室の壁の一部に陥没が、本件建物2階北西側洋室の壁の一部に損傷箇所がそれぞれ見受けられた。
- 6 本件建物の占有者及び占有状況につき、所有者Aの陳述、臨場時の状況及び一件記録を勘案し、現況調査報告書2枚目記載のとおりとした。

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

(3枚目)

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 本件土地建物の所有者です。 2 本件建物には、私と元妻、子供らの4人で住んでいます。 3 本件土地には、簡易物置、電柱が存在します。 4 本件建物内で猫2匹を飼育しています。1階階段手摺部分には、猫による掻き傷があります。 5 本件建物は、経年相応の劣化した建物です。2階洋室の壁の一部に、叩いてできた陥没等の損傷箇所があります。その余は、特段不具合箇所等はありません。 6 本件建物2階部分には増築箇所があります。2階吹き抜け部分を洋室にしました。 (令和5年11月1日 電話聴取) 本件建物2階増築部分は、登記をしていません。 (令和5年11月21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
(4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5年10月19日(木) 1 11:30-11:45 2 15:05-15:15	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 物件確認、写真撮影 2 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
令和5年10月20日(金)	当庁	所有者に対し、現況調査期日通知を送付(郵券84円)
令和5年11月1日(水) 15:00-15:10	当庁	所有者から期日変更依頼、同人から占有状況等につき聴取(電話)
令和5年11月2日(木) 12:00-12:05	当庁	所有者に対し、現況調査期日通知(電話)
令和5年11月21日(火) 1 14:00-14:40 2 14:50-15:00	1 物件所在地 2 浜松市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、所有者から占有状況等につき聴取 2 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】

123-2

(座標値種別：図上測定)

-75744.471

-136212.466



-136238.466

-75869.471

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
桜台2丁目

請求部	所在	浜松市西区桜台二丁目				地番	122番11			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
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。

(静岡地方税務局浜松支局管轄)

令和5年7月20日

東京法務局

地図整理番号：M55435

登記官

(1/1)

登記年月日：平成15年9月4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。
(静岡地方支庁松支庁管轄)
令和5年7月20日 東京法務局

登記官

(7 枚目)

3417815

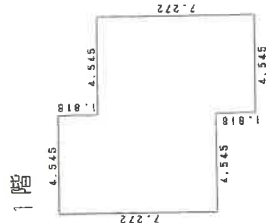
各階平面図

浜松市西区

建物階平面図

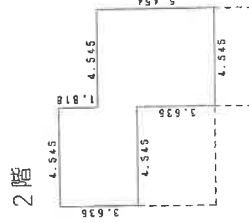
家屋番号 122番11

建物の所在 浜松市桜台二丁目122番地11



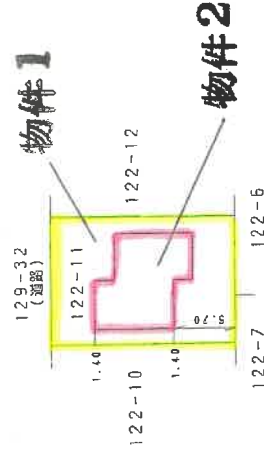
求積表

$4.545 \times 7.272 = 33.051240$
 $4.545 \times 7.272 = 33.051240$
合計 66.102480
床面積 66.10 m²



求積表

$4.545 \times 3.636 = 16.525520$
 $4.545 \times 5.454 = 24.788430$
合計 41.314050
床面積 41.31 m²



(単位:m)

縮尺 1/500

15.9.4

作製者

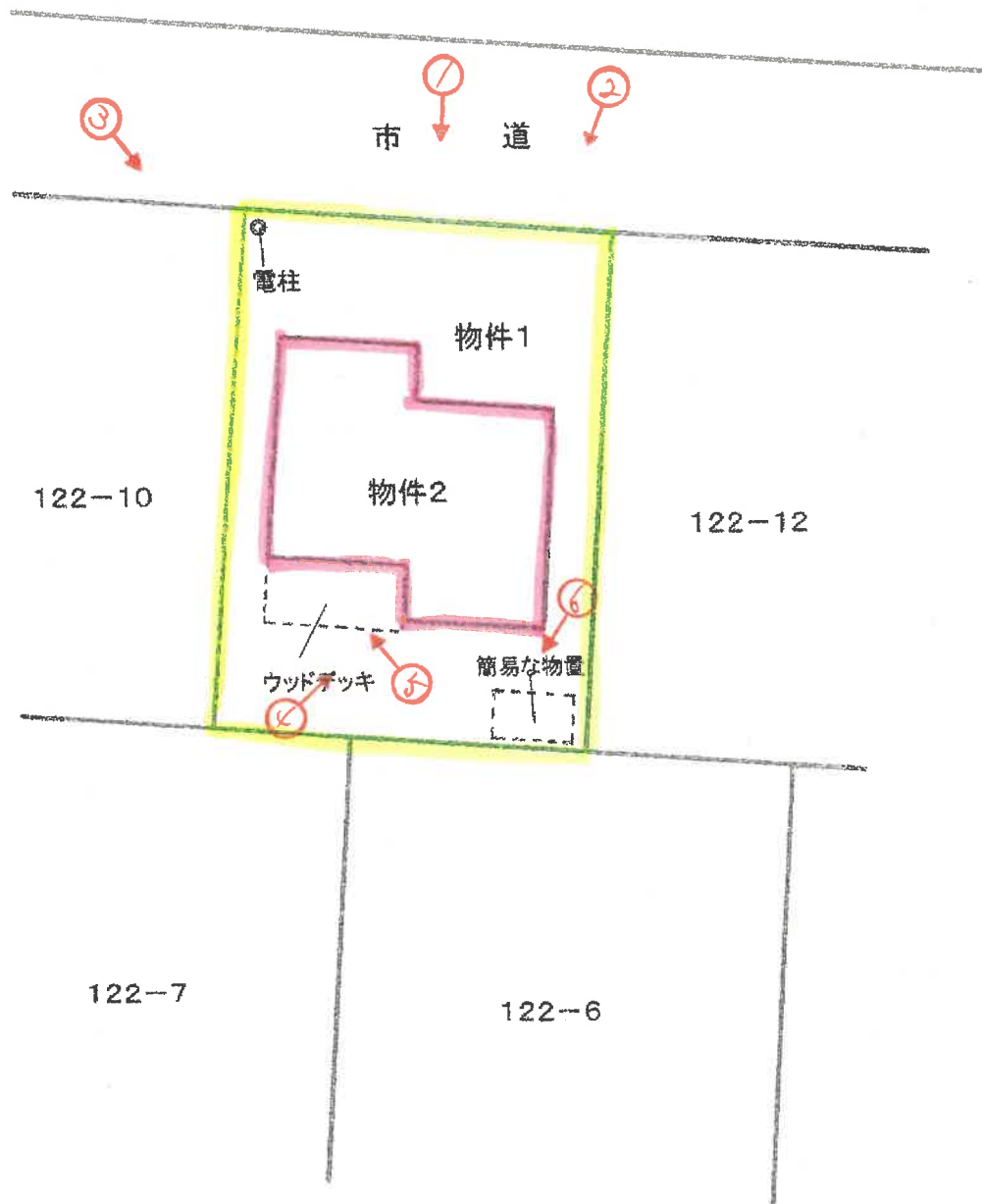
縮尺 1/250

申請人

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地図整理番号：M55436

土地建物位置関係図（概略）



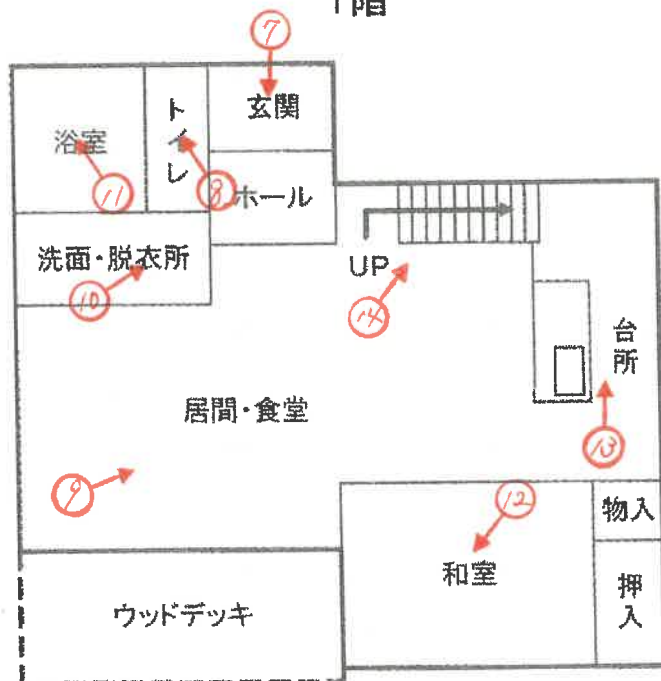
 写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図

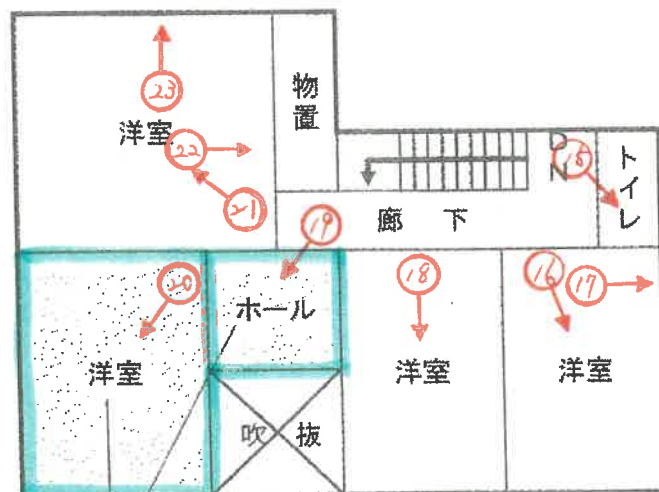


物 件 2

1階



2階



増築部分



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6 簡易物置



写真7



写真8



写真9



写真10



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14 本件建物1階階段手摺部分の猫の引っ掻き傷箇所



写真15



写真16



写真17 本件建物2階南東側洋室の壁の一部陥没箇所



写真18



写真19 本件建物2階南西側の増築部分



写真20 本件建物2階南西側の増築部分



写真 2 1



写真 2 2 本件建物 2 階北西側洋室の物置部分



写真 2 3 本件建物 2 階北西側洋室の壁の一部損傷箇所



令和 5 年 (ケ) 第 52 号
令和 5 年 11 月 21 日現地調査
令和 5 年 12 月 15 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

長島 和芳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市西区桜台二丁目 |
| | 地 番 | 1 2 2 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 4 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市西区桜台二丁目 1 2 2 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 1 0 平方メートル
2 階 4 1 . 3 1 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金10,060,000円	
物件1（土地）	金4,040,000円
物件2（建物）	金6,020,000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 目的物件の表示

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	2階に未登記増築部分がある。現況は以下の通り。 1階 66.10㎡、2階 約54㎡
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「浜松」駅の北西方直線距離にて約9.3 kmに存する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	浜松市の北西郊外部に存する。中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 高さ制限10m
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況	204.00㎡ 長方形 間口約12m、奥行約17m 地域全体が西方への緩い下り勾配の地勢であり、本土地内には段差が見られる。 北側道路とほぼ等高～1.5m高く接面する中間画地
接面道路の状況	北側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面している。	
土地の利用状況	現況利用…物件2建物の敷地として利用されている。 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 あり 下水道 あり （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	※本土地内の北西端には電柱が1本立っている。 ※本土地内の南東端には簡易物置が置かれている。	

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：平成15年8月28日新築（登記記載） 経 過 年 数：約20年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：杉板張 内 壁：杉板、合板、漆喰、クロス等 天 井：杉板等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積（現況）	2階に増築部分がある。現況は以下のとおり。 1階66.10㎡、2階約54㎡、合計約120㎡
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	建物所有者及びその元妻・子供らが本建物を住居として使用し、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	※未登記増築部分(約13㎡)は南西側のホールと洋室で、元は吹抜であった部分に床と壁を取り付けた簡素なものである。 ※建物内で2匹の猫を飼っており、一部の壁や階段の手すり部分などに猫による掻き傷が認められた。 ※2階南東側洋室の壁の一部に陥没が、2階北西側洋室の壁の一部に損傷箇所が見られた。 ※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（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	67,800	1.00	204.00	0.90	12,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 西（県）－6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $67,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 67,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし

◇地 域 格 差：同等（±0）

イ 個 別 格 差：なし

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	158,000	約120	0.16	3,030,000

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20年、経済的残存耐用年数5年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 5\text{年} \div (20\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.20) \div 0.16$$

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	12,450,000	0.50	法定地上権	6,230,000

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50%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	12,450,000	－ 6,230,000		—	0.65	4,040,000
2	3,030,000	＋ 6,230,000	—	—	0.65	6,020,000
一 括 価 格（合 計）						10,060,000

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 西（県）－6

所 在：浜松市西区桜台3丁目115番16「桜台3－15－23」

価 格：67,600円／㎡

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道、都市ガス、下水道

接 面 街 路：北側6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

1/20,000



1 : 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル

昭文社スーパーマップルデジタルにより作成 印刷中心は 東経 137度40分27秒 北緯 34度45分26秒

123-2

1/500

128-7

129-33

125-9

125-8

125-7

125-6

129-34

123-9

123-10

123-11

123-12

123-13

123-8

123-7

123-6

123-5

129-32

122-9

122-10

122-11

122-12

122-13

122-14

12

129-28

122-8

122-7

122-6

122-5

122-4

122

117-3

129-30

121-6

121-7

120-11

120-12

120-13

120-14

129-27

121-5

121-8

120-10

120-9

120-8

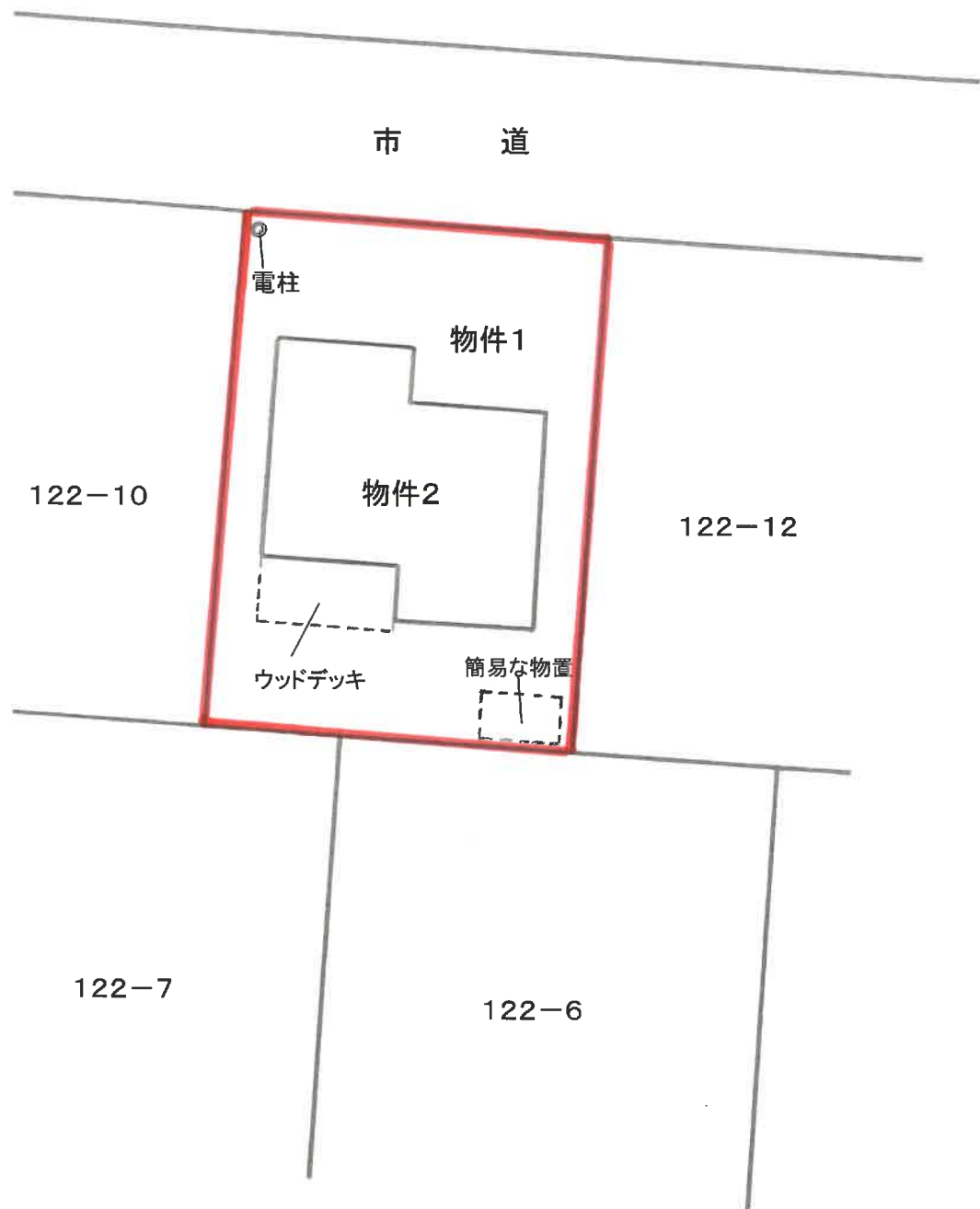
120-7

121-4

121-9

129-29

建物配置図

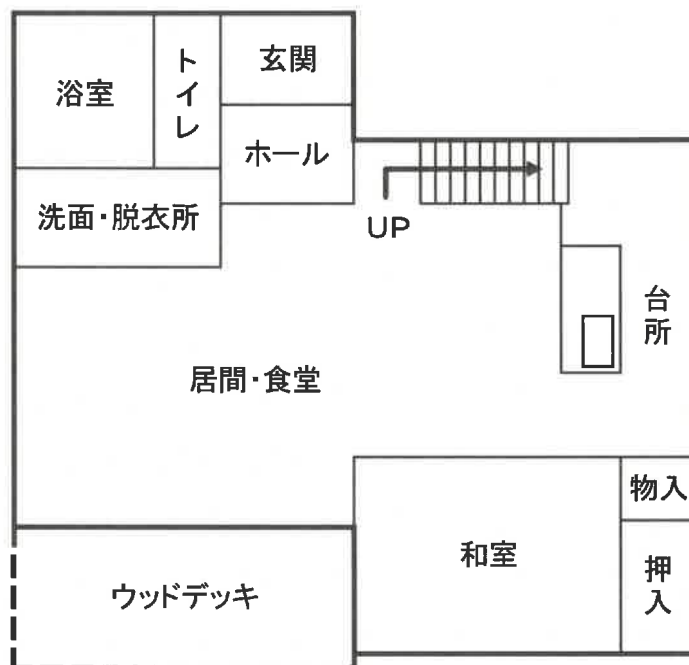


間取図

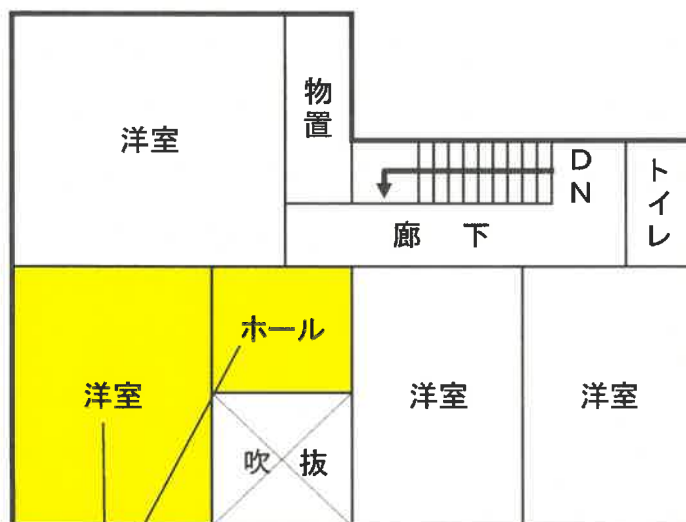


物件 2

1階



2階



未登記増築部分