

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 石上 賀一

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

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 浜松市中央区篠原町字東前 |
| | 地 | 番 | 22681番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1007平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地及び宅地 |
| 7 | 所 | 在 | 浜松市中央区篠原町字東前 |
| | 地 | 番 | 22682番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 938平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年 3月 7日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 小長谷元章

1 不動産の表示

【物件番号6, 7】

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6】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物(種類:事務所、構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約20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

【物件番号6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

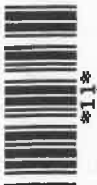
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

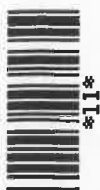
なし

《 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

- 6 所 在 浜松市西区篠原町字東前
地 番 22681番1
地 目 雑種地
地 積 1007平方メートル
(現況)
地 目 雑種地及び宅地
- 7 所 在 浜松市西区篠原町字東前
地 番 22682番1
地 目 雑種地
地 積 938平方メートル





現況調査報告書の補充・訂正書

静岡地方裁判所浜松支部 殿

令和 5 年 3 月 6 日

静岡地方裁判所浜松支部 執 行 官 近 藤 雅 彦

当庁令和 4 年（ケ）第 5 9 号不動産競売事件に関する現況調査報告書
全 4 冊の内第 3 冊（物件 6， 7）を下記のとおりといたします。

記

報告書 3 枚目の記載に明白な誤謬があったので，同報告書を別紙のものに
差し替える。

以 上

目的外建物の概況 (物件 6 関係)	
所 在	浜松市西区篠原町字東前 2 2 6 8 1 番地 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 2 0 m ² (約 3. 7 m × 約 5. 5 m)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 4 年 某月 某日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 現所有者 (有限会社西遠商会) は、平成 8 年 5 月 2 4 日設立された。 2 本件目的外建物は先代の昭和 4 4 年頃に建てられ、その後建て替えがされたようであるが、物件 6 に本件の抵当権を設定した時 (平成 1 2 年 9 月 8 日) の所有者は、現所有者 (有限会社西遠商会) である。 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

令和4年(ケ)第59号
令和4年 9月 1日受理
令和4年10月25日提出



現況調査報告書

全4冊の内第3冊 (物件6, 7)

静岡地方裁判所浜松支部

執 行 官 近 藤 雅 彦

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

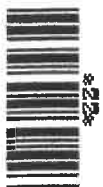
物 件 目 録

6 所 在 浜松市西区篠原町字東前
地 番 22681番1
地 目 雑種地
地 積 1007平方メートル

所有者 有限会社西遠商会

7 所 在 浜松市西区篠原町字東前
地 番 22682番1
地 目 雑種地
地 積 938平方メートル

所有者 有限会社西遠商会



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)		付 近
土 地	物件 6, 7		
現 況 地 目	☒ 宅地及び雑種地(物件 6) ☒ 雑種地(物件 7)		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地概略図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 (物件6の宅地部分) 上記の者が目的外建物を建て、敷地として使用している。 (物件6の雑種地部分, 物件7) 上記の者が、構築物を置き、雑種地の状態(更地)で使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	1 本件土地は一体として存在し、南面で市道篠原185号線(図面に記載のある土地22681-2, 同22682-2は、共に、公簿上「浜松市の公衆用道路」であるので、左記市道の一部と認められる)と接している(写真1参照)。 2 本件土地南東角付近には目的外建物が存在し(写真1参照)、北東角付近にはコンテナをつなげ屋根を張って造った倉庫(「構築物」と認める)を作業場として使用している(写真5参照)。 3 本件土地西面にはプレス機(「構築物」と認める)を置き(写真4参照)、東面中央付近には浄化槽を埋めてある(写真6参照)。 4 本件土地南面には、1本の電柱が立っている(写真6参照)。 5 本件土地の西側には、借用している目的外土地(22683-1, 22683-2)が存在する。 6 本件土地周囲には、フェンスが張られている(写真1, 2, 3参照)。 以 上		
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]		
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)		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地概略図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件 6 関係)	
所 在	浜松市西区篠原町字東前 2 2 6 8 1 番地 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	約 2 0 m ² (約 3. 7 m × 約 5. 5 m)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和 4 4 年 某月 某日ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は, 「☒」の箇所の記載のとおり

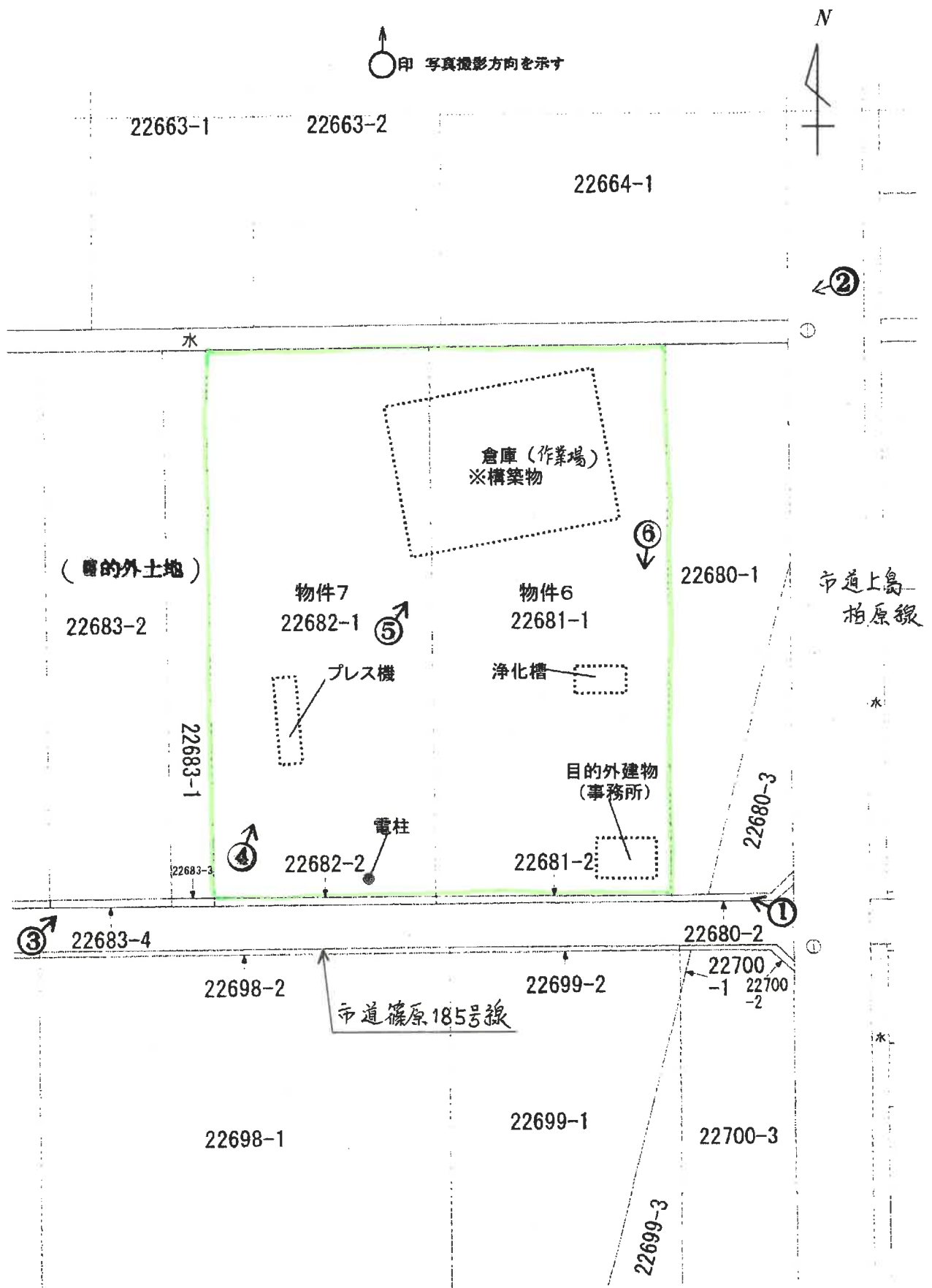
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E	1 私は本件土地の所有者（有限会社西遠商会）の代表者で、この地で中古車の修理・販売及び解体業等をしています。 2 南東角付近にある事務所は先代の頃（昭和44年頃）に建てたもので、母親のDが事務を執っています。 3 平成27年に本件土地北東角付近にコンテナをつなげ屋根を張って倉庫を造り、そこを作業場として使用しています。 4 作業場で出た汚水は、その南に埋めてある浄化槽で処理しています。 5 本件土地の西側には、昭和44年当時から借用している目的外土地（22683-1, 22683-2）が存在します。 地代は年2回の支払いで、1回当たり金111,600円を支払っています。 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

(5枚目)

土地概略図

(縮尺：約 $\frac{1}{500}$)



(6 枚目)

写真 1

目的外建物（事務所）

物件 6



市道篠原 185 号線

写真 2

物件 6



写真 3

目的外土地

物件 7



写真 4

プレス機（構築物）



目的外土地

物件 7

(8 枚目)

写真 5

作業場（構築物）



物件 7

写真 6

コンテナ 浄化槽



物件 6
(9 枚目)

令和5年2月13日

静岡地方裁判所浜松支部 御中

訂正書

令和4年（ケ）第59号不動産競売評価に係る令和4年11月1日付評価書（4分冊の3）
において一部誤りがありましたので、次のとおり訂正します。

第1 訂正内容

評価書4ページの土地の利用状況の欄の目的外建物の有無について

「目的外建物の有無・・・なし」となっていますが、これを

「目的外建物の有無・・・あり ※詳細については次頁特記事項を参照のこと」

に訂正いたします。

第2 評価額への影響

評価においては目的外建物の存在を考慮しているため、評価額に変更はありません。

以 上

評価人 不動産鑑定士

長島 和芳

令和 4 年 (ケ) 第 59 号
令和 4 年 10 月 14 日現地調査
令和 4 年 11 月 1 日評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

4 分冊の 3 (物件 6・7)

評価人 不動産鑑定士

長島 和芳

物 件 目 録

- 地 積 141.13 平方メートル
- 共有者 C 持分 2 分の 1
共有者 D 持分 2 分の 1
- 5 所 在 浜松市西区篠原町字東前 22430 番地 1、22430 番地 6
- 家屋 番号 22430 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床 面 積 95.47 平方メートル
- 共有者 C 持分 2 分の 1
共有者 D 持分 2 分の 1
- 6 所 在 浜松市西区篠原町字東前
- 地 番 22681 番 1
- 地 目 雑種地
- 地 積 1007 平方メートル
- 所有者 有限会社西遠商会
- 7 所 在 浜松市西区篠原町字東前
- 地 番 22682 番 1
- 地 目 雑種地
- 地 積 938 平方メートル
- 所有者 有限会社西遠商会

第1 評価額

一括価格	
金3,240,000円	
内訳価格	
物件6（土地）	金1,830,000円
物件7（土地）	金1,410,000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、瑕疵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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 占有阻害がある場合は、それによる占有減価を考慮した価格である。

第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
6	物件目録記載のとおり	雑種地及び宅地
7	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
※物件6の南東端付近には目的外建物（事務所）が存在する。目的外建物の敷地部分である48㎡については、航空写真により線引き前から宅地であることが市との協議により確認されている。		

※ 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6、7）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「高塚」駅の南西方直線距離にて約 1.3 km J R 東海道本線「浜松」駅の南西方直線距離にて約 6.1 km に存する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	浜松市南西部に存する。幹線道路背後に農地、雑種地が広がる地域。	
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 用途指定なし 60% 200% なし ※南東端の 48 m ² の部分は線引き前宅地、その 他の部分は雑種地である。雑種地部分は原則 として建物の建築はできない。
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況	1,945 m ² （2筆合計） 長方形 間口約 39 m、奥行約 49 m 概ね平坦 路面と概ね等高に接面する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 5.1 m の舗装市道（建築基準法上の道路）に接面 する。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件 6 の宅地部分は土地所有者が目的外建物を建て その敷地として使用している。 物件 6 の雑種地部分と物件 7 は土地所有者が構築物 や動産類を置いて使用している 目的外建物の有無・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし※東方の角までは市の管が来ている ガス配管 なし 下 水 道 あり※但し、敷地内への引込管はない （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	※物件 6 の南東端には土地所有者が所有する建物が存在する。 その概要は以下のとおり。 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 用途：事務所 床面積：約 20 m² 建築時期：昭和 44 年頃※その後建て替えを行なっている ※物件 6 の南東端の 48 m²（6 m×8 m）の部分は、平成 15 年に市との協議により線引き前から宅地であったことが確認されている。但し、建物を建て替える場合には、まず 48 m² の部分を分筆し、地目を宅地に変更する必要があるとのことである。詳細については浜松市土地政策課にて確認されたい。 ※本件土地内の北東側にはコンテナをつなげて屋根を張った倉庫（構築物）が存在する。 ※本件土地内の東側中央付近には浄化槽が設置されている。 ※本件土地内の西側にはプレス機（構築物）が置かれている。 ※本件土地上の多くの部分には舗装がなされている。 ※物件 7 の西側には、本件土地所有者が賃借している目的外土地 22683 番 1、22683 番 2（ともに更地）が存在する。詳細について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

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、地域の一般的な雑種地の取引価格水準を参考に、評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

物件6、7（土地）

地域の標準的な雑種地の価格を算定し、これに個別格差を乗じて更地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格（円） (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
6	2,900	1.22	1,007	3,560,000
7	2,900	1.00	938	2,720,000
合 計				6,280,000

ア 標準画地価格：浜松市西区篠原地区の雑種地等の取引価格を参考に査定した。

イ 個別格差：物件6 一部宅地部分がある（＋）

物件7 特になし

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等がある土地については土地利用権価格を控除し、さら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。

① 目的外建物の土地利用権等価格

物件 番号	更地価格（円） ア	目的外建物 敷地部分の 割合 イ	土地利用権等割合 ウ		目的外建物の 土地利用権等価格 （円） ア×イ×ウ = エ
6	3,560,000	0.05	0.30	法定地上権	50,000

イ 目的外建物敷地部分の割合：目的外建物の敷地部分の割合を物件6全体の5%と査定した。

ウ 土地利用権等割合：目的外建物についての土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 対象物件の評価額

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1エ） ア	目的外建物の土地 利用権等価格の控除 （円）（2①エ） イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 （円） （ア±イ）×ウ×エ
6	3,560,000	－ 50,000	0.80	0.65	1,830,000
7	2,720,000	－ 0	0.80	0.65	1,410,000
一 括 価 格（合 計）					3,240,000

ウ 市場性修正：土地上の一部に目的外建物が存し、一部に構築物等が存することによる市場性の減退を考慮した。

エ 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

固定資産税評価額（令和4年度）

物件6 土地： 3, 8 8 9, 0 3 4 円

物件7 土地： 3, 6 2 2, 5 5 6 円

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 配置図

以 上

位置図

1/10,000



(C)2019 Shobunsha Publications, Inc.

1 : 10,000 相当

昭文社スーパーマッフルデジタルにより作成

地図上の1センチは約100メートル
印刷中心は 東経 137度40分25秒 北緯 34度40分59秒

公図(写)



1/500
22665-1

(座標値種別)

22664-2

22664-4

22664-3

22661

22662

22663-1

22663-2

22664-1

22665-2

水

22678

22677-3

22679-1

22677-1

22679-2

道

22701-7 22701-3

22701-5

22701-1

22701-6

22701-2

水

①

道

水

①

水

22680-1

22680-3

22680-2

22700-1 22700-2

22700-3

22699-3

22682-1

22681-1

22682-2

22681-2

22683-1

22683-3

22683-4

道

22698-2

22698-1

22699-2

22699-1

22684-1

22684-2

22697-2

22697-1

22683-2

①

-2

①

配置図

N

