

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 令和 7 年 6 月 11 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 7 年 7 月 2 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 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）
1, 2	5, 230, 000 4, 184, 000	一括	1, 046, 000	47, 549	12, 386
1	1, 700, 000				
2	3, 530, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区馬郡町字名切 |
| | 地 番 | 1 3 9 7 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区馬郡町字名切 1 3 9 7 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 7 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 1 . 0 0 平方メートル
2階 5 6 . 0 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6 年 1 2 月 2 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 | 浜松市中央区馬郡町字名切 |
| | 地 番 | 1 3 9 7 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区馬郡町字名切 1 3 9 7 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 7 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 1 . 0 0 平方メートル
2階 5 6 . 0 0 平方メートル |

令和6年(ケ)第 68号
令和6年11月 1日受理
令和6年12月 2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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区馬郡町字名切 |
| | 地 番 | 1397番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区馬郡町字名切1397番地13 |
| | 家屋 番号 | 1397番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.00平方メートル
2階 56.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浜松市中央区馬郡町1397番地の13		
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	☒ ほぼ公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり		
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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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	「その他の事項用」に記載のとおり		
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：		
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 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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	「その他の事項用」に記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 令和 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 ☒ 建物配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、その北側を市道馬郡130号線（地番1397-8 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約6m）に接道している。
- 2 物件2建物の南東側には、ウッドデッキ（構築物）が存在する。
- 3 物件2建物内には、ペット（猫）による内壁の破損がある。
- 4 物件2建物2階廊下天井には、屋根裏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

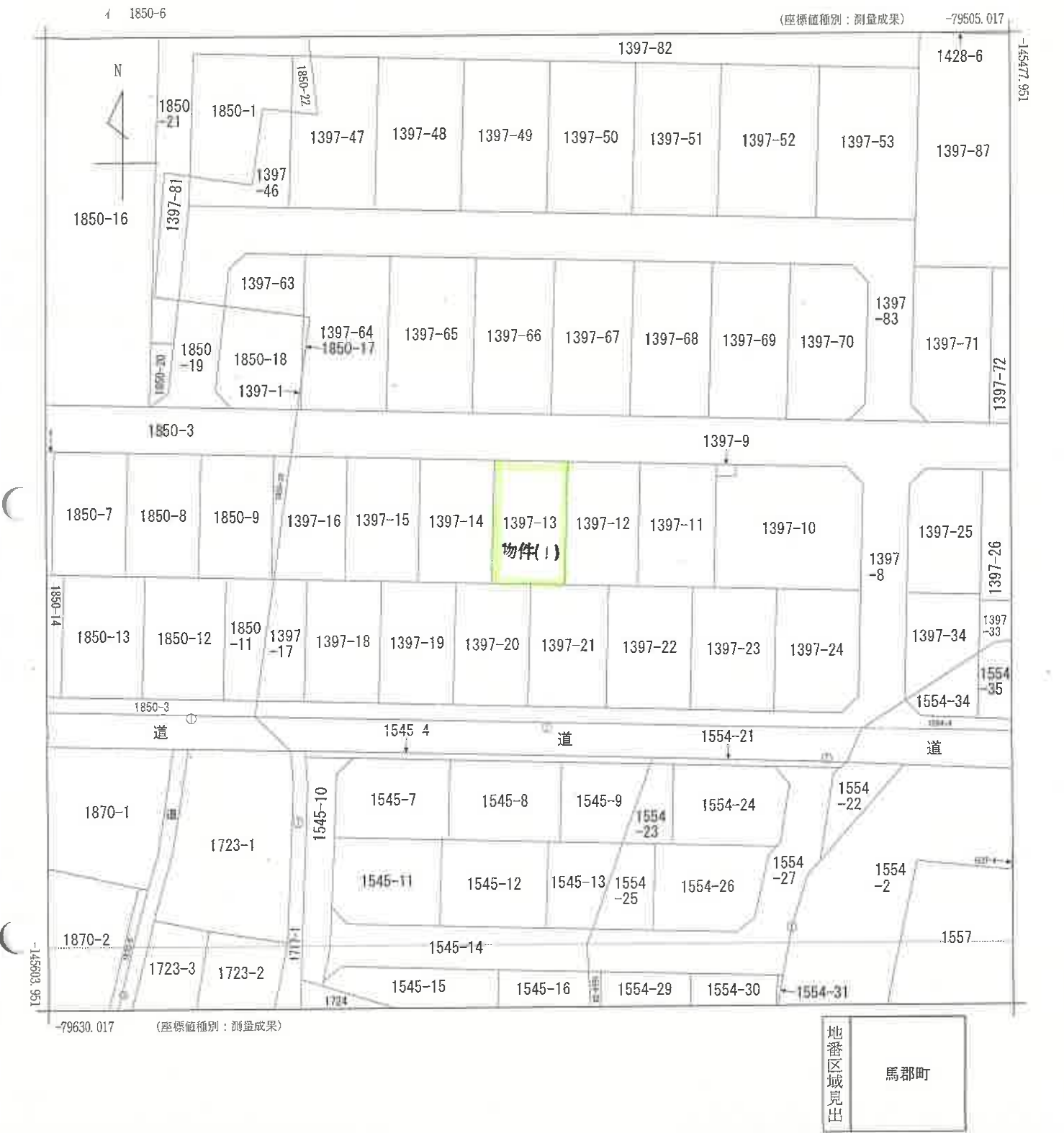
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (債務者兼所有者)	1 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者が使用していることはありません。 2 本物件の不具合は、特にありません。 3 本物件に入居したときから、猫 1 匹を飼育しています。物件 2 建物内壁には、猫によるひっかきキズがあります。 4 隣地との境界について、争いはありませんし、本物件について、事故等はありません。

(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 1 1 月 5 日 (火) 1 1 : 0 0 - 1 1 : 1 0	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
6 年 1 1 月 5 日 (火) 1 1 : 2 0 - 1 1 : 3 0	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (1 3 9 7 - 8 他 4 筆) 登記簿謄本申請・受領 地積測量図 (物件 1) 申請 (不存在の旨回答あり)
6 年 1 1 月 5 日 (火) 1 6 : 3 0 - 1 6 : 4 0	物件所在地	物件特定・写真撮影 (外観)
6 年 1 1 月 2 5 日 (月) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 4 0	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影 (屋内) 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



請 部	求 分	所 在				浜松市中央区馬郡町字名切				地 番		1397番13							
出 縮	力 尺	1/500		精 度 分 区		甲二		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									備 付 年 月 日 (原図)						補 事 記 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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和6年9月19日
福岡法務局

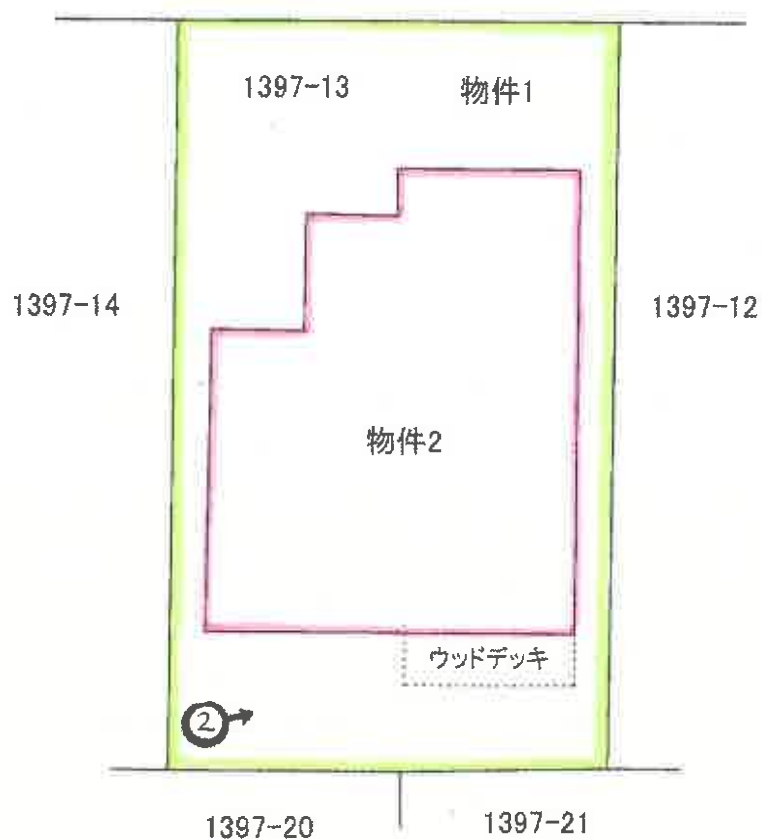
地図整理番号：M63418
(1/1)

登記官

(6 枚目)



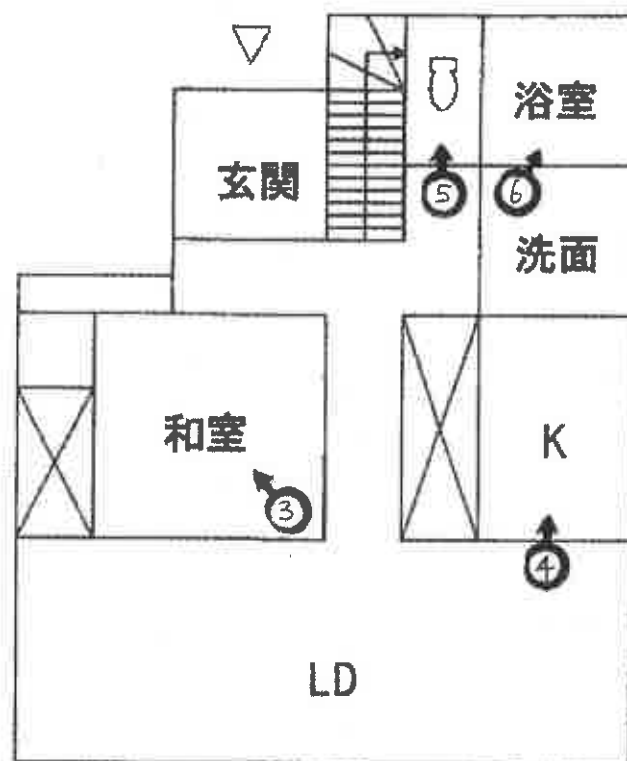
1397-8 (道路)



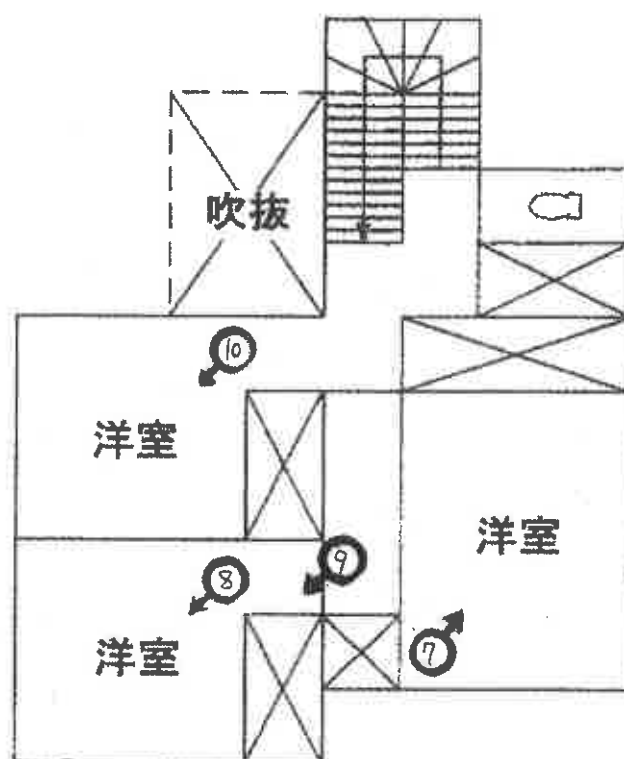
♂写真撮影方向

建物配置図

(8 枚目)



1階



2階

♂写真撮影方向

間取図

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)

猫による内壁破損



(10)





令和6年(ケ)第68号

令和6年11月25日

令和6年12月13日

現地調査

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 安 本 耕 治

物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市中央区馬郡町字名切
地 番 1397番13
地 目 宅地
地 積 151.99平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区馬郡町字名切1397番地13
家屋 番号 1397番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 71.00平方メートル
2階 56.00平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,230,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,700,000円
物件2 (建物)	金 3,530,000円

- 1 一括価額は、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、買受希望者が事前に物件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	
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 目的物件の概況等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR東海道本線 「舞阪」駅 東 側 約 430m (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	一般住宅等が建ち並ぶ東海道本線南方の住宅地域。 当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。		
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60% 200% なし なし	
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状等 間口・奥行 地勢 高低差 その他	151.99㎡ 長方形 間口約9.5m 奥行約16m 平坦 特になし 特になし	
接面道路	中間画地 北 側 約 6m	舗装市道	(建築基準法上の道路)
土地の利用状況	現況利用法 目的外建物の有無 周囲等の状況 その他	物件2の建物敷地 ない 日照・通風 周囲の状況 特になし	普通 住宅
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 有	
特記事項	・特になし		

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(登記記載) 経済的残存耐用年数 経過年数 平成12年11月15日 約5年 約24年程 新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 木造2階建 スレート サイディング クロス クロス フローリング、畳 電気、給排水衛生 特になし
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 間取り 住宅 後添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が家族とともに管理占有している。 ※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	・南東側にウッドデッキ(構築物)あり。 ・建物内にペット(猫)による内壁の破損がある。 ・2階廊下天井には、屋根裏に出入りするための折畳式階段が設置されている。

第5 評価額算出の過程

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	38,300	1.00	151.99	0.9	5,240,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示

番号	公示・基準地価格 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	標準価格
浜松中央-44	39,600	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{103}$	38,300
◇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。					-0.3%
◇標準化補正:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		概ね標準的である。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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	127.00	14%	2,810,000

ウ 2の現価率(定額法による)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記の通り求めた。

経過年数:	24年	経済的残存耐用年数:	5年	観察減価:	20%
現価率=経済的残存耐用年数÷(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価)					
$\frac{5年}{5年+24年} \times (1-20\%) = 14\%$					

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、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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	5,240,000	0.50	法定地上権	2,620,000

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	5,240,000	-2,620,000		-	0.65	1,700,000
2	2,810,000	+2,620,000	-	-	0.65	3,530,000
一括価格(合計)						5,230,000

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格

番 号: 浜松中央-44

所 在: 浜松市中央区馬郡町字新出来道4204番1外

価 格: 39,600円/㎡

位 置: JR東海道本線「舞阪」駅約700m

価格時点: 令和6年1月1日

地 積: 224㎡

供給処理施設: 水道, 下水

接面街路: 北側5.1m市道, 中間画地

用途指定等: 市街化区域, 第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 住宅の中に農地等も見られる郊外の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以上



(C)2020 MAPPLE, Inc.

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

位置図

1850-6

(座標値種別：測量成果)

-79505.017

-145477.951



-79630.017 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
馬郡町

請求 部 分	所 在	浜松市中央区馬郡町字名切		地 番	1397番13	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又は記号	分類	種類
作 成 年月日						

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。

(静岡地方方法務局浜松支局管轄)

令和6年9月19日

福岡法務局

地図整理番号：M63418

(1/1)

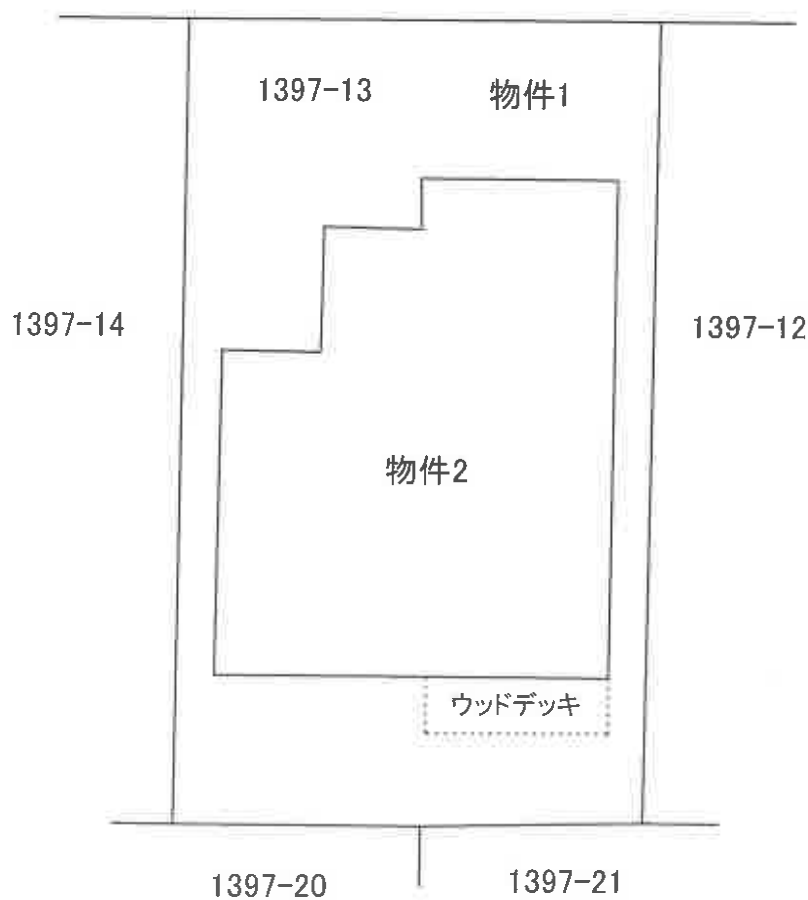
登記官

※A3とA4を縮小

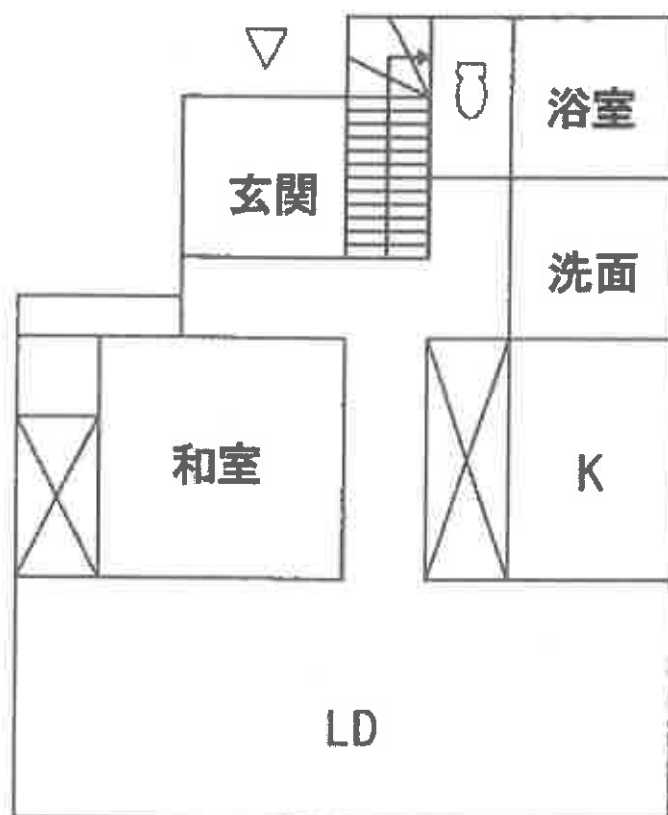
公 図 写



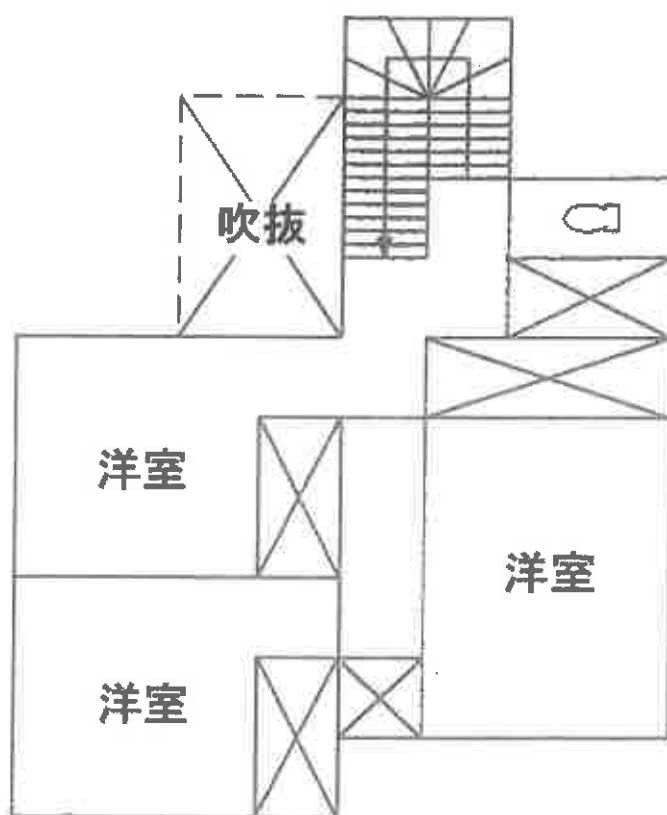
1397-8 (道路)



建物配置図



1階



2階