

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 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 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 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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5年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
2☆	890,000 712,000		178,000	254	0

物 件 目 録

☆2 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字神入

地 番 1 2 1 3 番 2

地 目 田

地 積 4 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

物 件 明 細 書

令和 6 年 9 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 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】

本件共有者ら（A、B、C、D）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

2 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字神入

地 番 1 2 1 3 番 2

地 目 田

地 積 4 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1





令和6年(ケ)第20号

令和6年 5月28日受理

令和6年 7月22日提出

現況調査報告書

(物件2関係)

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

2 所 在 浜松市中央区雄踏町字布見字神入

地 番 1 2 1 3 番 2

地 目 田

地 積 4 7 9 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	(住居表示未実施)
土地	物件2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ■農地(物件2) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ■土地位置関係図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者ら(A、B、C、D 各持分4分の1) □その他の者 上記の者らが物件2の土地を雑草等が繁茂した農地の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 本件土地の形状及び所在場所等については、別紙「土地位置関係図(概略)」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、東側幅員約4.8mの舗装市道(雄踏218号線・地番1199-2の土地は、浜松市所有の公衆用道路)に接面している。 4 本件土地と各隣地との地境には、境界杭が埋設され、各土地の境界は明確であると思料する。 5 本件土地(農地:登記地目は田)は、市街化調整区域のため、買受に際し、浜松市農業委員会による農地法第3条許可に係る買受適格証明が必要である。 6 本件土地と市道との間の水路上に存在するコンクリート橋は、本来占用許可が必要であるが、占用許可のない橋約1.65㎡が存在する。詳細は、評価人作成の評価書を参照されたい。
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(未登記))	■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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	1 現況調査期日に立ち会うことができませんが、B、Cが立ち会います。 2 本件土地を第三者が占有していることはありません。 3 本件土地の境界は問題ないと思います。 (令和6年6月5日 電話聴取)
■ D (共有者)	1 本件土地につき、父親が亡くなった当時の本件土地の固定資産税が5万円ほどかかっていたと思います。厳密に調べたわけではありませんが、本件土地は雑種地扱いとなっていたと思われます。本件土地の税金が5万円もかかっていたので、何とかするために、母親と相談して、本件土地をみかんと梅の果樹園にするために苗を植えました。その後、Bが母親に対し、自分が植えた木があるなどと主張しだったので、母親が苗を育てることをやめてしまい、一旦はそのままの状態になっていましたが、その後、植えた苗と苗の間に作物を作っていました。私も母親も作物の耕作に手を出すのをやめてしまいました。 2 本件土地の地目は田んぼですが、父親が土を入れたので現況は畑であり、本件土地は平だったので田んぼではなかったです。この土地には用水の水が来ないと思われます。 3 本件土地と道路の間の水路の上に存在するコンクリート橋について、占用許可はないです。コンクリート橋は最初からありました。 (令和6年6月14日 聴取)
■ B (共有者)	1 本件土地と道路の間の水路については、水路の巾が狭いからコンクリートの橋が1個しか置けなかったと親から聞いた覚えがあります。本当はもう少し多くのコンクリート橋を置きたかったという話しも聞いたことがありました。 2 コンクリート橋は、市役所の方で置いたのか、誰が置いたのかはわかりません。 3 水路の占用許可については、親がやっていたことなので、占用許可を取ったか否か、わかりません。 4 市役所の方からコンクリート橋を余分には置くことができないと言っていました。 (令和6年6月14日 聴取)
■ C (共有者)	上記Bの陳述と同旨 (令和6年6月14日 聴取)

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

(調査経過用)

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5月29日(水) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和6年5月30日(木) 2 11:45-11:50	1 当庁 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 共有者らに対し、現況調査期日 通知書を送付 2 地積測量図写し交付申請
令和6年6月5日(水) 9:40-9:45	当庁	共有者Aから占有状況等につき 電話聴取
令和6年6月14日(金) 1 10:00-10:10 2 11:35-11:40	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、共有者BCDから占 有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
令和6年7月17日(水) 14:05-14:10	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書交付申 請

(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

(4 枚目)

【A3版をA4版に縮小】



地番区域見出
雄踏町宇布見

請求部	所在	浜松市西区雄踏町宇布見字神入				地番	1213番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	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。

令和6年3月29日

静岡地方方法務局浜松支局

地図整理番号：M63225

登記官

(1/1)

(5 枚目)



登記年月日：平成10年5月8日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

これは図面に記録されている内容を証明した複面である。
令和6年5月30日 静岡地方方法務局浜松支局

(6 枚目)

登記官

平成17年7月1日
浜松市に愛馬

地積測量図

4460116

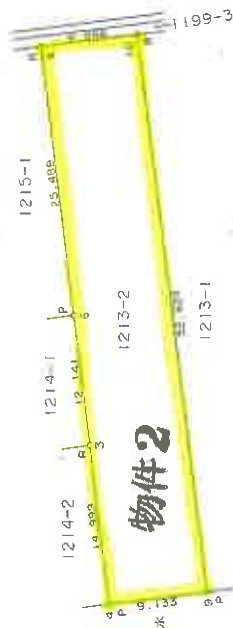
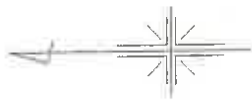
地番
1213-2

土地の所在
浜名郡遊穂町宇布見字神入

浜松市西区

座標求積表

地番 符号	1213-2 X	Y	X-X	Y(X-X)	辺長
4	-143809.667	-78658.189	-10.765	846755.404584	14.999
9	-143818.743	-78657.171	-3.104	244151.858766	9.133
10	-143812.771	-78604.887	15.012	-1180016.563543	52.624
8	-143803.731	-78605.895	6.170	-484998.372151	9.096
6	-143806.601	-78631.222	-4.247	333946.799834	25.489
3	-143807.978	-78643.285	-3.066	241120.311809	12.141
合計				959.4392	
面積				479.7196	
地積				479	



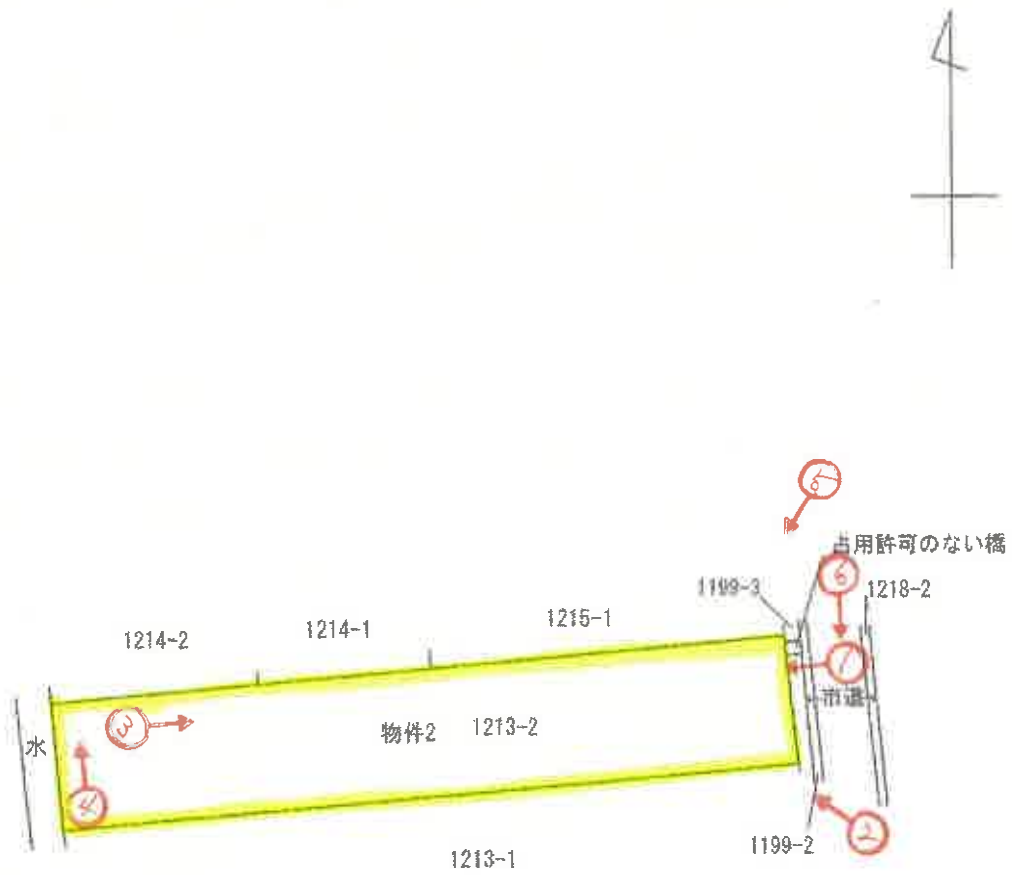
縮尺 1/500

作製者

申請人

60.5.8

土地位置関係図（概略）



 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



令和 6 年 (ケ) 第 20 号

求 意 見 書

安本 耕治 殿

令和 7 年 2 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 7 年 2 月 25 日

評価人

安本 耕治



令和 6 年 (ケ) 第 20 号

物 件 目 録

☆2 所 在 浜松市中央区雄踏町字布見字神入

地 番 1 2 1 3 番 2

地 目 田

地 積 4 7 9 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1



令和6年(ケ)第20号

令和6年6月14日

令和6年7月23日

現地調査

評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書
(物件2関係)

評価人 不動産鑑定士 安 本 耕 治

物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区雄踏一丁目

地 番 107番4

地 目 畑

地 積 675平方メートル

共有者 A 持分8分の2

共有者 B 持分8分の2

共有者 C 持分8分の2

共有者 D 持分8分の2

2 所 在 浜松市中央区雄踏町字布見字神入

地 番 1213番2

地 目 田

地 積 479平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

第1 評価額

物件番号	評価額
2	金 1,490,000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
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・特になし。		

※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

対象土地の概況及び利用状況等(物件2)

位置・交通	JR東海道本線 北東 側 約 (別添位置図参照)	「舞阪」駅 2.3km から直線距離にて に位置する。
付近の状況	県道宇布見浜松線の東側に形成された農地の中に住宅等が見られる地域である。 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 農振法上の規制の有無 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% あり 農地法、買受に際しては、農地法第3条許可に係る買受適格証明書が必要。詳細は浜松市農業委員会に要確認。
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	479㎡ 長方形 平坦 ほぼ等高 特になし
自然的条件	日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	普通 充分 普通 容易
接面道路の状況	東 側 約 4.8m	舗装 市道
土地の利用状況 及び隣地の利用状況	現況利用法 目的外建物及び工作物 周囲等の状況 その他	畑(休耕) 特になし 農地、宅地 特になし
特記事項	・共有者らが雑草が繁茂した農地の状態で管理占有している。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・東側市道との間に水路があり、約1.65㎡の橋がある。同橋は本来占用許可を取得すべきであるが、占用許可はないとのこと(浜松市中央土木整備事務所(西))。	

第5 評価額算出の過程

農地造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な農地価格水準を参考に、
 先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析して、下記のと
 おり評価額を求めた。

物件1(土地)

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	6,000	0.80	1.0	479	1.0	0.65	1,490,000

ア 標準価格:	当該地域の一般的な地価水準を求めた。
イ 個別格差:	間口奥行の関係を考慮。
ウ 占有減価修正率:	なし
エ 地積:	登記数量により評価を行った。
オ 市場性修正率:	特になし
カ 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 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写

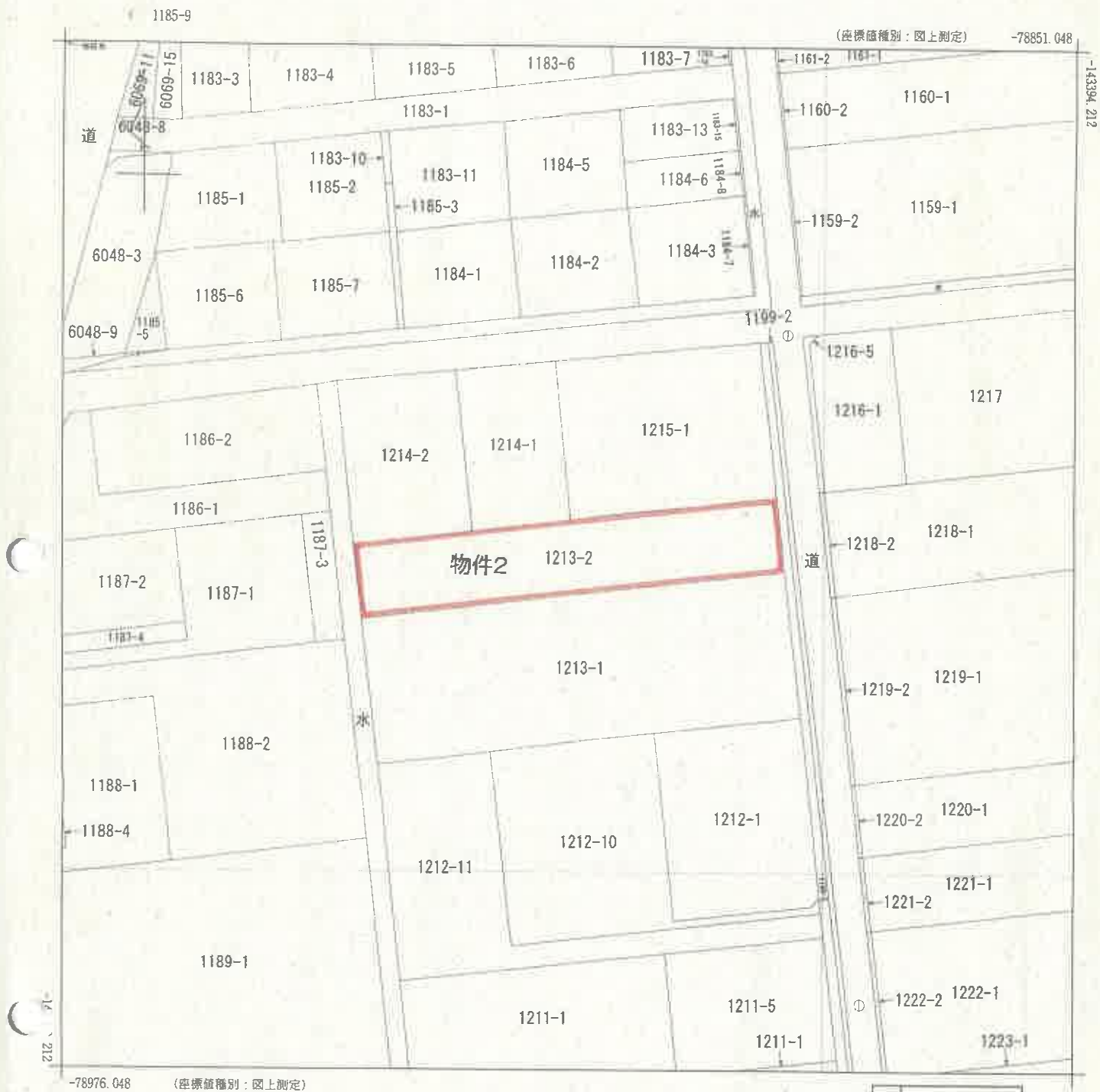
以上



1 : 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル

位置図



請求部	所在	浜松市西区雄踏町宇布見字神入				地番	1213番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅳ	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)			補記事項		

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。

令和6年3月29日

静岡地方方法務局浜松支局

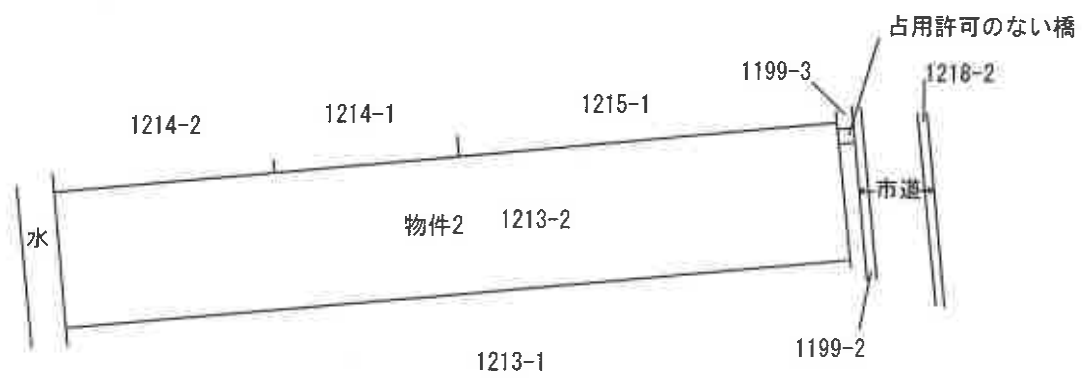
地図整理番号: M63225

登記官

(1/1)

※A3をA4に縮小

公図写



公図写