

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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 10 月 29 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日・ 場 所	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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 7 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） 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）
1～6☆	487,000 389,600	一括	97,400	24,933	0
1	320,000				
2	10,000				
3	60,000				
4	4,000				
5	3,000				
6	90,000				



物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
地 番 1 7 7 0 番 3
地 目 宅地
地 積 5 1 7 . 7 5 平方メートル

☆2 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
地 番 1 7 7 1 番 1
地 目 畑
地 積 1 5 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

3 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
地 番 1 7 7 1 番 2
地 目 宅地
地 積 9 6 . 2 6 平方メートル

☆4 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
地 番 1 7 7 0 番 4
地 目 畑
地 積 6 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 5 | 所 | 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9 9 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 0 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月14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

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～3】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号221番）のために法定地上権が成立する。

【物件番号4、6】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記、種類：物置、構造：鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約51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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外の建物（家屋番号221番）が本件土地上に存在する。

【物件番号4、6】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外の建物（未登記、種類：物置、構造：鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約51平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号5】

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

【物件番号1】

隣地（地番1770番2及び地番1774番9）との境界が不明確である。

【物件番号2、4】

本件土地の現況は農地ではない旨農業委員会の回答がある。

【物件番号5】

隣地（地番1770番2、1774番9、1775番、1777番1、1777番3及び1778番）との境界がいずれも不明確である。

【物件番号6】

隣地（地番1770番2）との境界が不明確である。

《 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 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
 地 番 1 7 7 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 5 1 7 . 7 5 平方メートル

- 2 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
 地 番 1 7 7 1 番 1
 地 目 畑
 地 積 1 5 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
 地 番 1 7 7 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 9 6 . 2 6 平方メートル

- 4 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
 地 番 1 7 7 0 番 4
 地 目 畑
 地 積 6 6 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 5 | 所 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 番 | 1 7 7 0 番 5 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 9 9 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 番 | 1 7 7 0 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |





令和5年（ヌ）第21号

令和5年6月23日受理
令和5年8月15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 | 浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 1 7. 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 6. 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9 9 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	浜松市北区三ヶ日町大崎字西平
	地	番	1770番6
	地	目	宅地
	地	積	148.76平方メートル



(土地用)

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)
土 地	物件 １・２・３
現 況 地 目	■宅地(物件 １・２・３) □公衆用道路(物件) □畑(物件) □雑種地(物件) □山林 (物件) □
形 状	■概ね公図のとおり ■概ね土地建物位置概略図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者A □その他の者 ■上記の者が本土地上に、主に目的外建物イを所有して占有している □「占有者及び占有権原」のとおり □
そ の 他 の 事 項	１ 本土地は、南東から北西に向かって上り傾斜にある。南東側で市道三ヶ日西部ホ号線に接する(写真１０)。 ２ 各土地の利用形態について(筆界が判然としないため、推察の域にとどまる) 物件１土地は、およそ南東側一部が目的外建物イの敷地として利用されている模様である(写真５～７)。その余の部分は、石垣の上にあるものと思われ、立入が困難なため内部の詳細は明らかではないが、概ね雑草、雑木が繁茂する山林の状態にあるものと思われる(写真４)。 物件２土地は、およそ北西側一部が上記建物の敷地に供されている模様である。その余の部分は、主に公道からの進入路、庭(一部畑状)等として利用されている模様である(写真１，３)。およそ土地建物位置概略図に示した位置付近に祠が存する(写真８)。 物件３土地は、専ら上記建物の敷地として利用されている模様である。 ３ 物件２の登記簿上の地目は畑であるところ、浜松市農業委員会より、現況地目は非農地であり、目的を進入路・車庫として農地法４条の転用許可が得られており、地目変更登記がなされれば買受適格証明を要しない旨の回答があった。 ４ 近隣者によれば、目的外建物イの主である建物には、所有者Ａが家族と居住しているとのことであった。 ５ 隣地(１７７０－２，１７７４－９)との境界は、いずれも不明確である。また、隣地(１７７２－１，１７７４－２)との境界は、いずれも外観上判断としない(写真１１)。なお、地積測量図の備置がなく、境界杭等も視認できなかったため、土地の形状等が公図と齟齬している可能性も否定できない。 ６ 公法上の規制及び供給施設の詳細については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)	□ない ■ある(詳細は「目的外建物イの概況」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 ■土地建物位置概略図のとおり □建物配置図のとおり □土地配置図(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

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物イの概況 (物件 1・2・3 関係)	
所 在	浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 1770番地3、1771番地1、1771番地2
家 屋 番 号	■221番 □なし (未登記)
種 類	■居宅 (主である建物) ■物置 (附属建物符号1) □
構 造	■木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 (主である建物) ■木造瓦葺平家建 (附属建物符号1)
床 面 積 (概 略)	主である建物 延べ約147㎡ (評価証明書を基に記載)、うち約46㎡は未登記増築部分 (写真6, 土地建物位置概略図参照) と思われる 附属建物符号1 約63㎡ (評価証明書を基に記載)、うち約13㎡は未登記増築部分 (写真5, 土地建物位置概略図参照) と思われる
所 有 者	■土地所有者A □その他の者 □不明
建 築 時 期	主である建物 昭和28年建築、昭和55年11月未登記増築 附属建物符号1 昭和16年建築 (以上、評価証明書の記載)、増築時期不詳
建 築 者	□現所有者 ■その他の者B (閉鎖登記簿謄本表題部所有者欄の記載) □不明
そ の 他 の 事 項	1 上記建物は、登記簿上、所在地が「浜松市北区三ヶ日町大崎 1770番地」と記載されているが、これは分筆前の地番と思われ、浜松市北区資産税課において、登記された建物と同一であることを確認した。 2 目的外建物であり、内部の状況は不明であるが、主である建物と附属建物は上屋で連結されているように見えた。 3 建物の位置・形状を把握するのに有用な建物図面等の客観資料の備え置きがないため、土地建物位置概略図には、公図、地番図等を参考に推定される一応の位置関係等を示したにとどまる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

目的外建物口の概況 (物件 4・6 関係)	
所 在	浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 1770番地4、1770番地6
家 屋 番 号	☐ ☒ なし (未登記)
種 類	☒ 物置 ☐ ☐
構 造	☒ 鉄骨造スレート葺平家建 ☐
床 面 積 (概 略)	約 5 1 m ² (評価証明書を基に記載)
所 有 者	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	昭和 5 2 年建築 (評価証明書の記載)
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	建物は未登記であり、位置・形状を把握するのに有用な配置図等の客観資料の備え置きがないため、土地建物位置概略図には、公図、地番図等を参考に推定される一応の位置関係等を示したにとどまる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

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)			
土 地	物件 5			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 畑(物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 山林 (物件 5) ☐ 原野(物件)			
形 状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 概ね土地建物位置概略図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地を主に草木が繁茂する山林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 本土地は、物件1土地内に設置された石垣(写真4参照)の上をさらに北西側に進んだ先に位置しており、進入が困難であり、草木が繁り見通すことができないため、内部の詳細は不明である。第三者の占有を示す徴表は見受けられず、所有者が草木が繁茂する山林の状態で占有しているものと認めた。 2 隣地(1770-2, 1774-9, 1775, 1777-1, 1777-3, 1778)との境界は、いずれも不明確である。地積、形状等の確定には専門家による測量等の調査を要するものと推察される。			
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☐ 土地配置図(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

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■北東側隣家居住者	1 長い間所有者であるAさんを見かけていませんが、目的外建物イの主である建物には、Aさんが家族とともに居住していると思います。 2 隣地との境界についてトラブルは生じていないと思います。私の土地（1770-2，1770-9，1770-12）との境界については、細い通路状の土地までが私の土地であると思っていますが、正確なところはわかりません。 3 本物件が大きな災害にあったという話は聞いていません。 4 目的外建物口とその北にある潰れた小屋との間辺りに井戸があると思います。

(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6月27日（火） 11：25－11：33 13：00－13：11	静岡地方法務局 浜松支局	登記事項証明書、公図交付申請（窓口） 周辺土地（畑、宅地、山林）、目的外建物につき調査 地積測量図、建物図面は備置なし
令和5年6月28日（水） 10：30－10：52	静岡地方法務局 浜松支局	登記事項証明書、閉鎖登記簿謄本交付申請（窓口） 周辺土地（畑、宅地）、目的外建物につき調査
令和5年6月28日（水） 12：20－12：43	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影
令和5年6月28日（水） ：－：	当庁執行官室	浜松市北区役所宛て建物配置図、土地地番図等交付申請書郵送 建物配置図は備置なし
令和5年6月29日（木） 11：20－11：30	浜松市役所 道路保全課・建築行政課	接面道路につき調査
令和5年6月29日（木）	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和5年7月26日（水） 10：00－11：00	物件所在地 （2回目）	現況調査（敷地内立入）、写真撮影 近隣者と面談 ＜評価人同行＞
令和5年8月7日（月） 14：05－14：55	浜松市北区役所 資産税課	評価証明書交付申請（窓口） 目的外建物につき調査

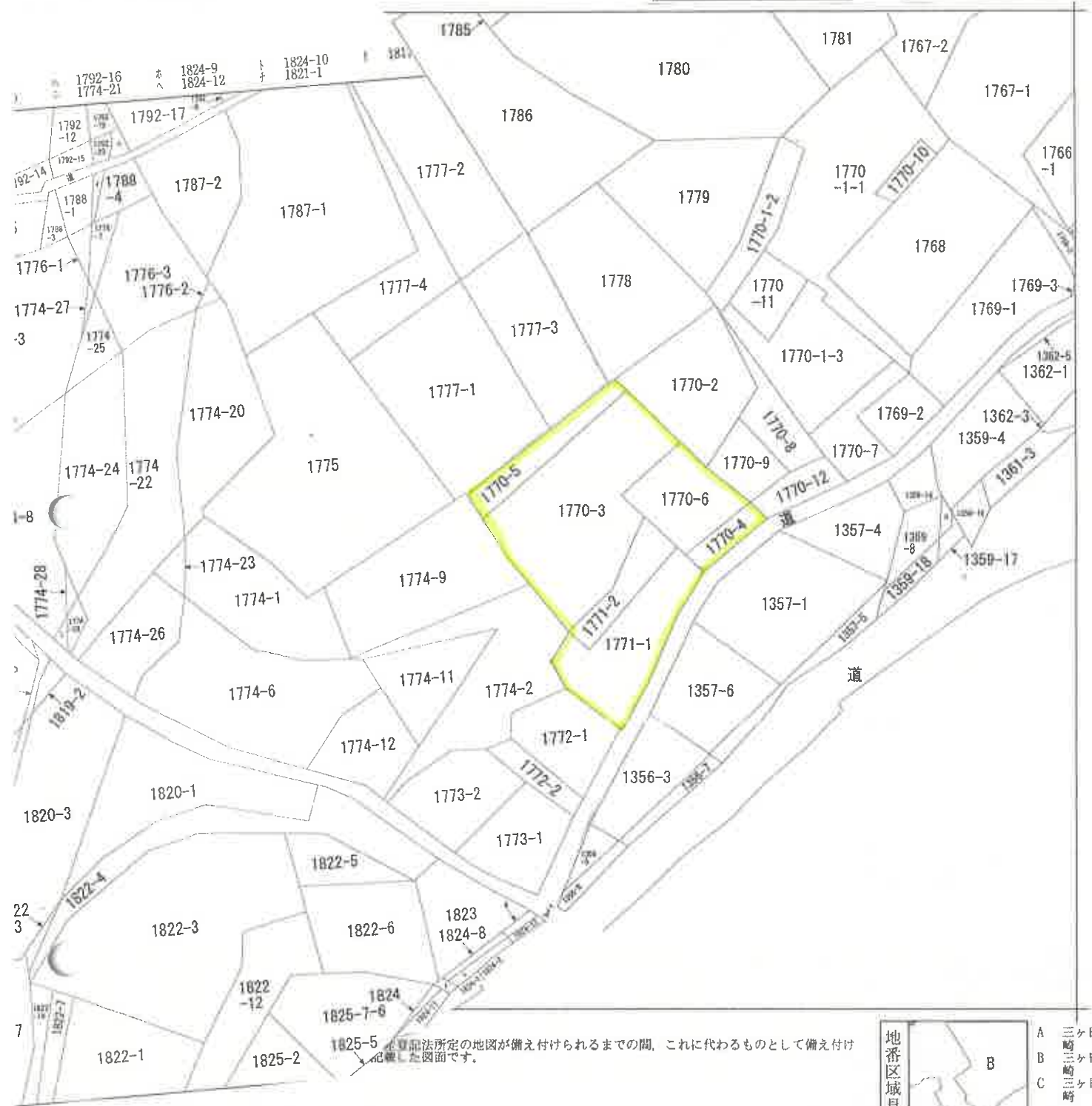
(特記事項)

- ☐ 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。
- 令和5年7月26日
目的物件は不在であったので、立会人Cを立ち会わせ、敷地内に立ち入った。
- ☐ 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

縮尺600分の1を集成し、
A3をA4に縮小

公図集成図



本図は、国土形成法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
記した図面です。

地番
区域見出



A 三ヶ日町大
B 三ヶ日町大
C 三ヶ日町大

請求部	所在	浜松市北区三ヶ日町大崎字西平				地番	1770番3			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和5年5月19日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M78606

登記官

(1/1)

(10 枚目)

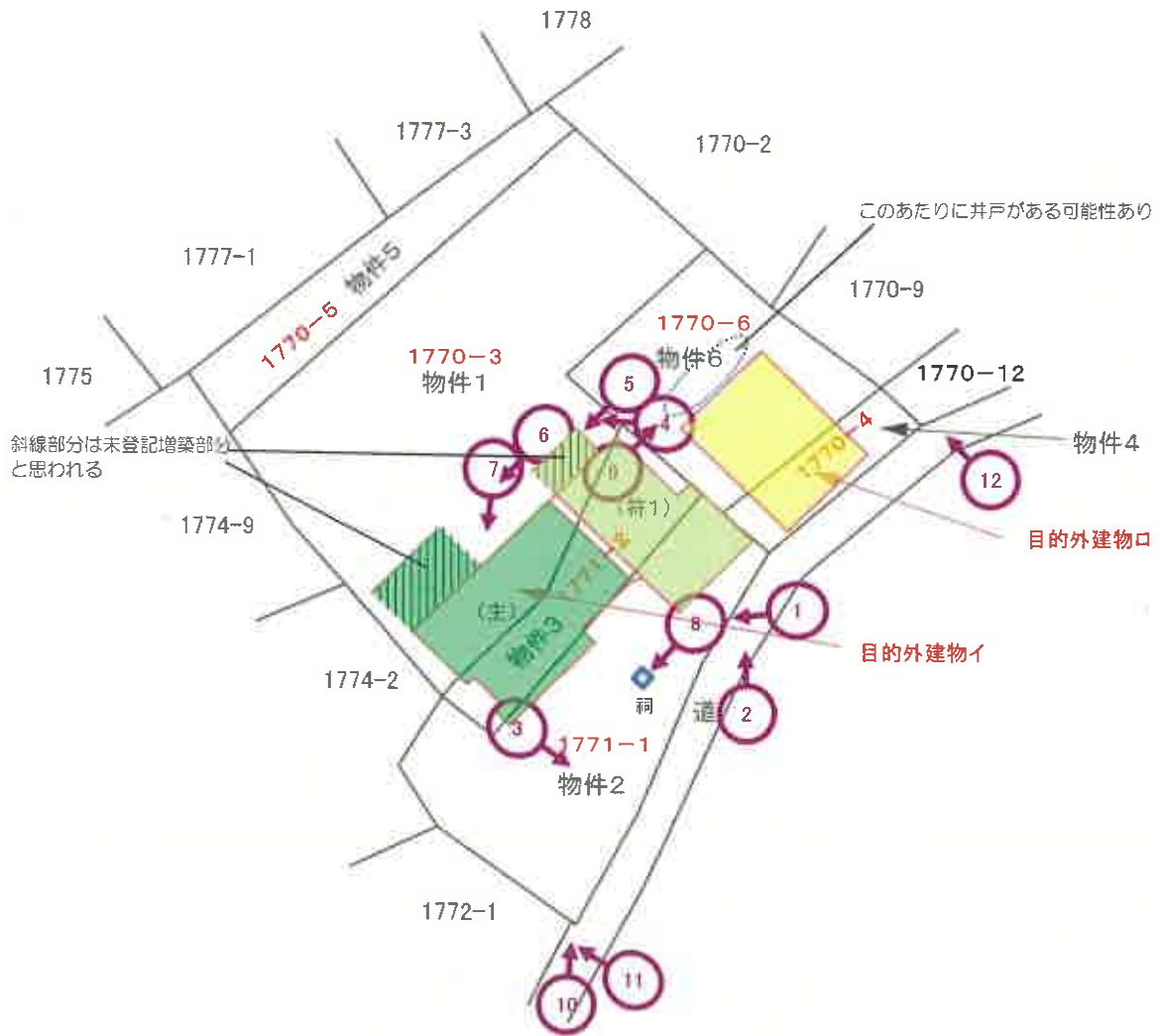


土地建物位置概略図

0 写真撮影位置・方向



注) 本図面は実測に基づくものではなく、関係官署等に建物図面等の保管がないため、公図、地番図等を参考に、おおよその形状・配置を示したものである



1



物件2付近

2



3



物件2付近

4



石垣

物件1方向を撮影

5



目的外建物イ(符1)の未登記増築部分と思われる部分

6



目的外建物イ(主)の未登記増築部分と思われる部分

7



8



9

小屋(構築物)

目的外建物口



井戸が存在する可能性がある場所付近

10

目的外建物イ(主)



三ヶ日西部木号線

11



南西側隣地(1772-1)との境界付近

12



北東側隣地(1770-12)との境界付近

令和 5年 (又) 第21号
令和 7年 4月 9日 現地調査
令和 7年 4月14日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

評 価 書
(再)

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
地 番 1 7 7 0 番 3
地 目 宅地
地 積 5 1 7 . 7 5 平方メートル
- 2 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
地 番 1 7 7 1 番 1
地 目 畑
地 積 1 5 2 平方メートル
- 3 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
地 番 1 7 7 1 番 2
地 目 宅地
地 積 9 6 . 2 6 平方メートル
- 4 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
地 番 1 7 7 0 番 4
地 目 畑
地 積 6 6 平方メートル
- 5 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
地 番 1 7 7 0 番 5
地 目 山林
地 積 9 9 平方メートル



物 件 目 録

6	所 在	浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
	地 番	1 7 7 0 番 6
	地 目	宅地
	地 積	1 4 8 . 7 6 平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 487,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 320,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 60,000 円
物件4 (土地)	金 4,000 円
物件5 (土地)	金 3,000 円
物件6 (土地)	金 90,000 円

- ① 一括価額は、物件1～6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額の内訳として算出した価格である。

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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

第3 目的物件

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	地目：宅地
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	地目：宅地
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1～3の土地に目的外建物イが、物件4、6の土地に目的外建物ロが、それぞれ存する。 ・目的外建物イの概要 所在：浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平1770番地3、1771番地1、1771番地2 家屋番号：221番 種類：居宅(主である建物)、物置(附属建物符号1) 構造：木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建(主である建物) 木造瓦葺平家建(附属建物符号1) 床面積：約147㎡(主である建物)、約63㎡(附属建物符号1) 所有者：土地所有者 建築時期：昭和28年新築、昭和55年11月未登記増築(主である建物) 昭和16年新築、増築時期不詳(附属建物符号1) ・目的外建物ロの概要 所在：浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平1770番地4、1770番地6 家屋番号：なし(未登記)、構造：鉄骨造スレート葺平家建 床面積：約51㎡、所有者：土地所有者 建築時期：昭和52年新築 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

※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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～6）

位 置 ・ 交 通	天竜浜名湖鉄道線「尾奈」駅南東方約2.1km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	背後に農地や山林、果樹園等が広がる中、一般住宅と農家住宅が混在する集落地域。	
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 なし 60% 200% 無 浜名湖県立自然公園（普通地域） 物件1，3，6は線引前宅地
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,079.77㎡ 不整形 南東から北西に向かって上り傾斜 路面より概ね1mほど高い中間面地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側約1.8m舗装市道（建築基準法上の道路） 市道沿いに約1.1mのセットバックを要する	
土地の利用状況 供給処理施設	現 況 利 用…物件1～3の土地上に目的外建物イが、物件 4，6の土地上に目的外建物ロが存する。 物件5は山林 目的外建物の有無…あり 上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし （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を利用している場合や、役所での確認事項に 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	・境界が不明確であることから、地積に増減が生じる可能性がある。 ・物件2，4は地目畑であり、現状、入札にあたっては買受適格証明を要する。 ・物件2の土地上に祠がある（概略図参照）。	

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、対象物件からは十分な収益を見込むことが出来ないことから、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

物件1～6（土地）

物件1，3，6については宅地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2，4については周辺の畑価格、物件5については周辺の山林価格を参考としてそれぞれ求めた。

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	16,000	0.50	517.75	0.90	3,730,000
2	900	1.00	152	0.90	120,000
3	16,000	0.50	96.26	0.90	690,000
4	900	1.00	66	0.90	50,000
5	280	1.00	99	—	30,000
6	16,000	0.50	148.76	0.90	1,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 浜松浜名ー7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$25,600\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/160 \div 16,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：物件1,3,6…高低差(ー)等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1,2,3,4,6…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、土地利用権等価格を控除し、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。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1オ)	土 地 利 用 権 等 割 合 の 控 除	占有減価 修 正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	3,730,000	(1-0.15)	—	0.50	0.20	320,000
2	120,000	(1-0.15)	—	0.50	0.20	10,000
3	690,000	(1-0.15)	—	0.50	0.20	60,000
4	50,000	(1-0.15)	—	0.50	0.20	4,000
5	30,000	—	—	0.50	0.20	3,000
6	1,070,000	(1-0.15)	—	0.50	0.20	90,000
一括価額 (合計)						487,000

イ 土地利用権等割合の控除：物件1，2，3には目的外建物イ、物件4，6には目的外建物ロの法定地上権が成立するものと判断し、その割合をそれぞれ15%と求めた。

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：入札に当たり買受適格証明を要すること、境界が不明確であること、法定地上権の底地が含まれること等についての市場性等を総合的に考慮した。

オ 競売市場修正：市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件への有効需要の程度、及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 浜松浜名一 7

所 在：浜松市浜名区三ヶ日町都筑字紺屋門2154番6

価 格：25,600円／㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：175㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率150%)

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

変更がないため省略

以 上

求 意 見 書

市川 高史 殿

令和 6 年 9 月 17 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 6 年 9 月 18 日

評価人

市川 高史

物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|-----------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 番 | 1770番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 517.75平方メートル |
| ☆2 | 所 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 番 | 1771番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 152平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 番 | 1771番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.26平方メートル |
| ☆4 | 所 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 番 | 1770番4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 66平方メートル |
| 5 | 所 在 | 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 番 | 1770番5 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 99平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 浜松市浜名区三ヶ日町大崎字西平
地 番 1770番6
地 目 宅地
地 積 148.76平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 5年 (ヌ) 第21号
令和 5年 7月26日 現地調査
令和 5年 8月23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

市川高史

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 1 7. 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 6. 2 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 浜松市北区三ヶ日町大崎字西平 |
| | 地 | 番 | 1 7 7 0 番 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 9 9 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	浜松市北区三ヶ日町大崎字西平
	地	番	1 7 7 0 番 6
	地	目	宅地
	地	積	1 4 8 . 7 6 平方メートル



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 1, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 2 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 3 7 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件 1 ～ 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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額の内訳として算出した価格である。

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	
2	物件目録記載のとおり	地目：宅地
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	地目：宅地
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1～3の土地に目的外建物イが、物件4、6の土地に目的外建物ロが、それぞれ存する。 ・目的外建物イの概要 所在：浜松市北区三ヶ日町大崎字西平1770番地3、1771番地1、1771番地2 家屋番号：221番 種類：居宅(主である建物)、物置(附属建物符号1) 構造：木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建(主である建物) 木造瓦葺平家建(附属建物符号1) 床面積：約147㎡(主である建物)、約63㎡(附属建物符号1) 所有者：土地所有者 建築時期：昭和28年新築、昭和55年11月未登記増築(主である建物) 昭和16年新築、増築時期不詳(附属建物符号1) ・目的外建物ロの概要 所在：浜松市北区三ヶ日町大崎字西平1770番地4、1770番地6 家屋番号：なし(未登記)、構造：鉄骨造スレート葺平家建 床面積：約51㎡、所有者：土地所有者 建築時期：昭和52年新築 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。」		

※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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1～6）

位 置 ・ 交 通	天竜浜名湖鉄道線「尾奈」駅南東方約2.1km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	背後に農地や山林、果樹園等が広がる中、一般住宅と農家住宅が混在する集落地域。	
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 なし 60% 200% 無 浜名湖県立自然公園（普通地域） 物件1, 3, 6は線引前宅地
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,079.77㎡ 不整形 南東から北西に向かって上り傾斜 路面より概ね1mほど高い中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側約1.8m舗装市道（建築基準法上の道路） 市道沿いに約1.1mのセットバックを要する	
土地の利用状況 供給処理施設	現 況 利 用…物件1～3の土地上に目的外建物イが、物件 4, 6の土地上に目的外建物ロが存する。 物件5は山林 目的外建物の有無…あり 上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし （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を利用している場合や、役所での確認事項に 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	・境界が不明確であることから、地積に増減が生じる可能性がある。 ・物件2, 4は地目畑であり、現状、入札にあたっては買受適格証明を要する。 ・物件2の土地上に祠がある（概略図参照）。	

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、対象物件からは十分な収益を見込むことが出来ないことから、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

物件1～6（土地）

物件1，3，6については宅地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2，4については周辺の畑価格、物件5については周辺の山林価格を参考としてそれぞれ求めた。

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	16,600	0.60	517.75	0.90	4,640,000
2	1,000	1.00	152	0.90	140,000
3	16,600	0.60	96.26	0.90	860,000
4	1,000	1.00	66	0.90	60,000
5	300	1.00	99	—	30,000
6	16,600	0.60	148.76	0.90	1,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 浜松北-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$26,000\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/155 \approx 16,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個 別 格 差：物件1,3,6…高低差(－)等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1,2,3,4,6…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、土地利用権等価格を控除し、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。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1オ)	土 地 利 用 権 等 割 合 の 控 除	占有減価 修 正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	4,640,000	(1-0.15)	—	0.50	0.65	1,280,000
2	140,000	(1-0.15)	—	0.50	0.65	40,000
3	860,000	(1-0.15)	—	0.50	0.65	240,000
4	60,000	(1-0.15)	—	0.50	0.65	20,000
5	30,000	—	—	0.50	0.65	10,000
6	1,330,000	(1-0.15)	—	0.50	0.65	370,000
一括価額 (合計)						1,960,000

イ 土地利用権等割合の控除：物件1，2，3には目的外建物イ、物件4，6には目的外建物ロの法定地上権が成立するものと判断し、その割合をそれぞれ15%と求めた。

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：入札に当たり買受適格証明を要すること、境界が不明確であること、法定地上権の底地が含まれること等についての市場性等を総合的に考慮した。

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 浜松北－8

所 在：浜松市北区三ヶ日町都筑字紺屋門2154番6

価 格：26,000円／㎡

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：175㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側4.5m市道

用途指定等：市街化区域、第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率150%)

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

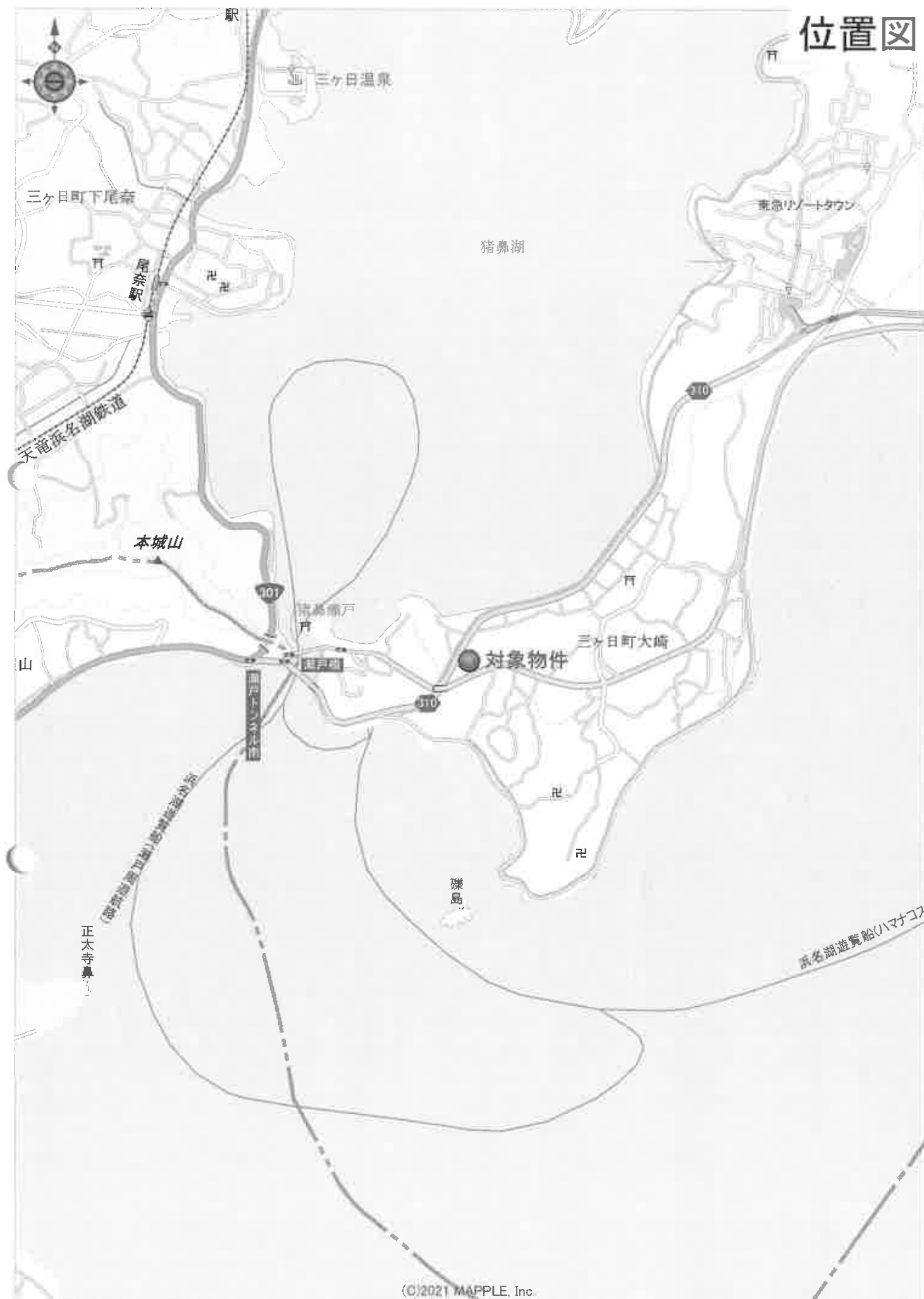
1 位置図

2 公図写

3 概略図

以 上

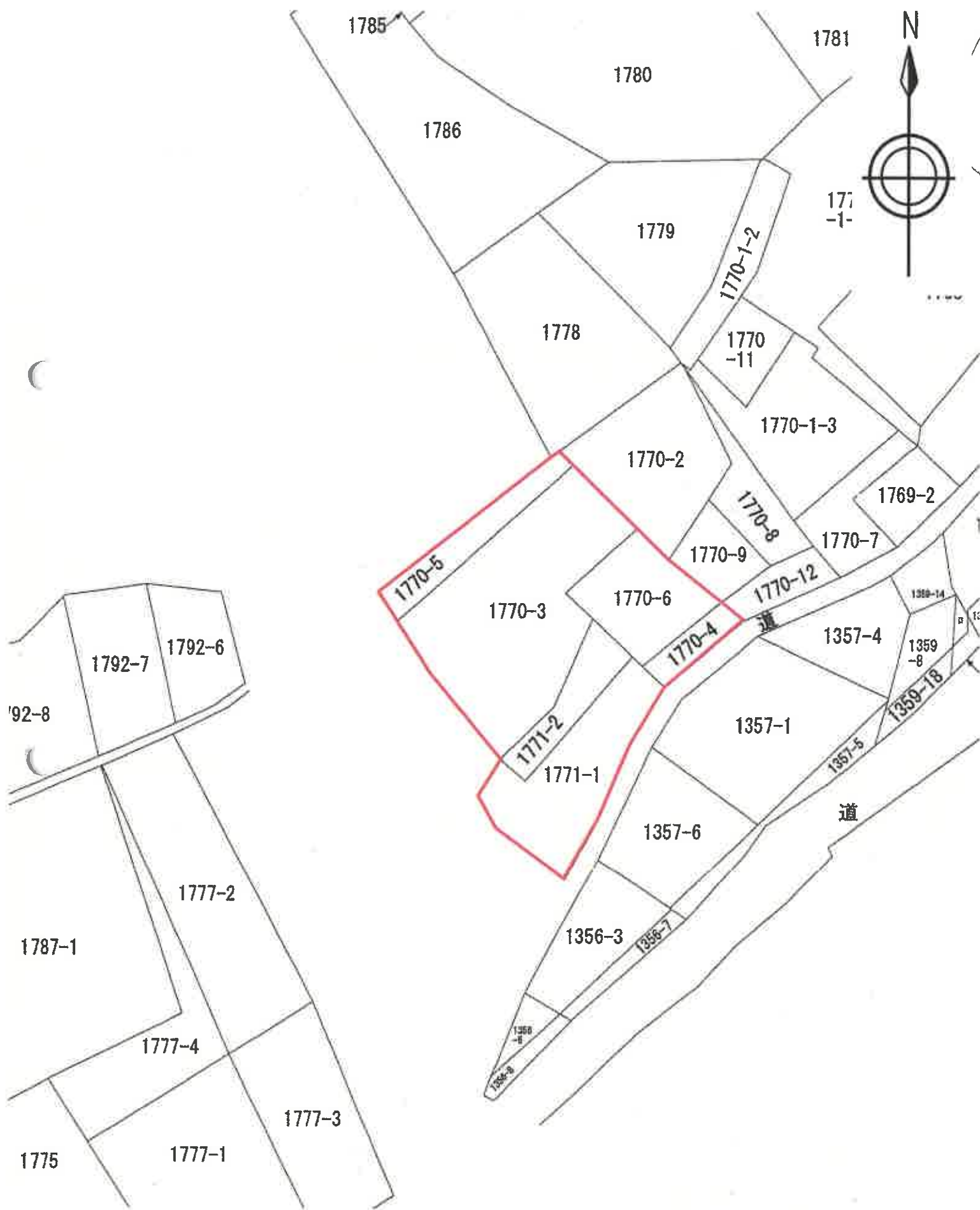
位置図



(C)2021 MAPPLE, Inc.

1: 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル



概略図

