

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 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 10 月 1 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 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 目 録

3 所 在 浜松市中央区根洗町字西
地 番 7 0 4 番 3
地 目 宅地
地 積 4 2 2 . 0 0 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 6年 5月22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3】

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

【物件番号3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

3 所 在 浜松市中央区根洗町字西
地 番 704 番 3
地 目 宅地
地 積 422.00 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地





令和5年(ケ)第43号
令和5年8月17日受理
令和5年9月25日提出

現況調査報告書

(物件3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

3	所	在	浜松市北区根洗町字西
	地	番	7 0 4 番 3
	地	目	宅地
	地	積	4 2 2 . 0 0 平方メートル

(土地用)

[illegible]

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

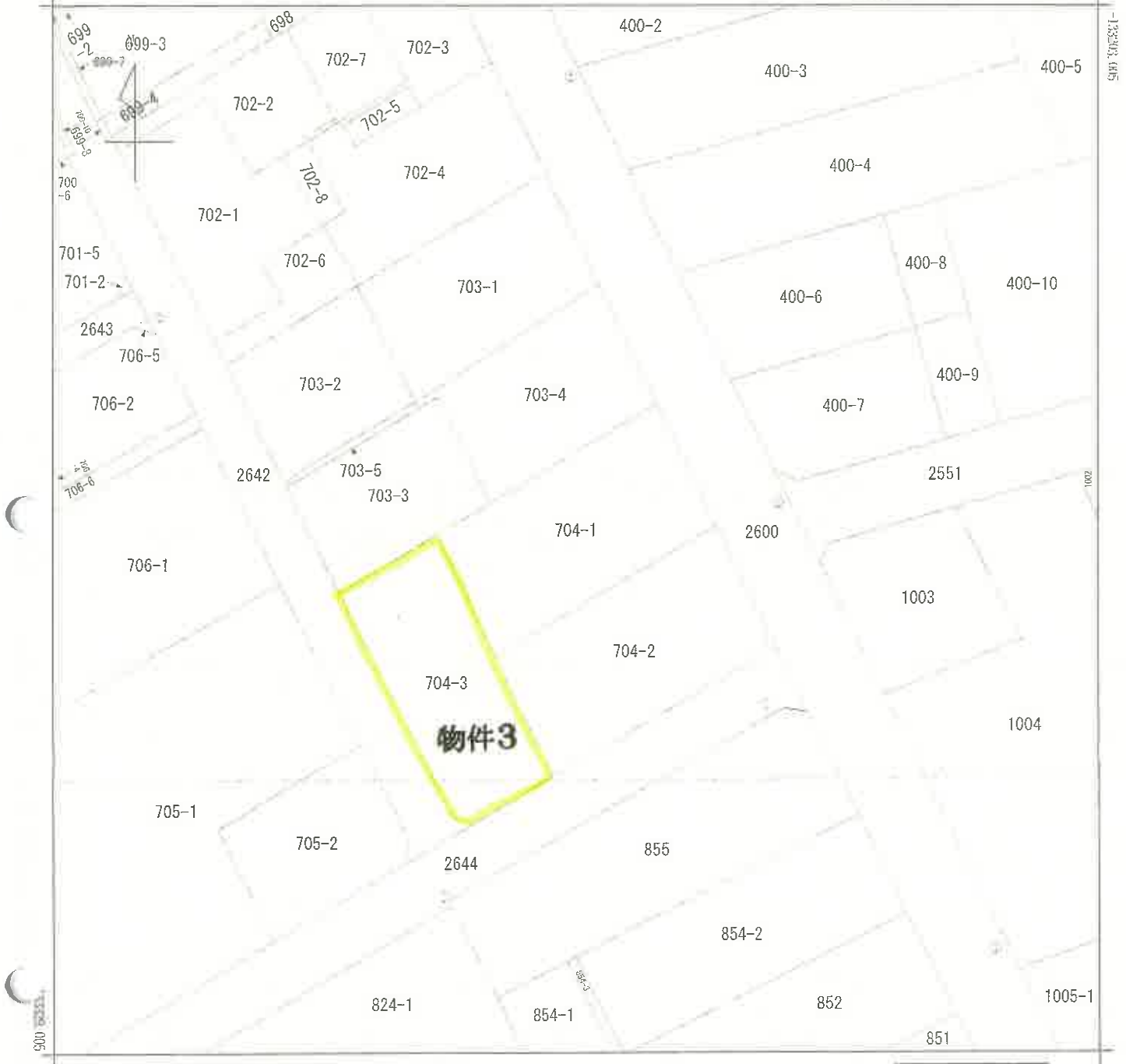
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年8月18日（金） 2 12:40－12:45 3 13:20－13:25 4 14:30－14:35	1 当庁 2 物件所在地 3 浜松北区役所 4 静岡地方法務局 （浜松支局）	1 所有者会社に対し、現況調査期日通知を送付 2 物件確認、写真撮影 3 接面道路につき調査 4 隣接地の登記事項証明書交付申請
令和5年8月28日（月） 15:25－15:40	物件所在地	評価人同行、写真撮影、形状調査
令和5年8月29日（火）	当庁	所有者会社に対し、現況調査期日再通知を送付
令和5年9月4日（月） 11:30－12:00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和5年9月5日（火） 1 14:00－14:05	1 静岡地方法務局 （浜松支局） 2 当庁	1 地積測量図写し交付申請 2 所有者会社に対し、現況調査実施期日通知を送付
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在と予想されたので、立会人 を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 本件建物は、全戸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】

(座標値種別：国土測定)

-73111.598



-73236.598

(座標値種別：国土測定)

地番区域見出し

根洗町

請 求 部 分	所 在 浜松市北区根洗町字西					地 番	704番1							
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三		座標系 番号又 は記号	VIII		分類	地図(法第 1 4 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。

(静岡地方務局浜松支局管轄)

令和5年6月5日

静岡地方務局

請求番号：73-6

登記官

(1/1)

(4 枚目)

登記年月日：昭和62年11月24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。
令和5年9月5日 徳島地方裁判所徳島支部

301319

704-3 浜松市北区

地積測量図

地番	704-1 704-2
土地の所在	浜松市根洗町字西

三斜写像示

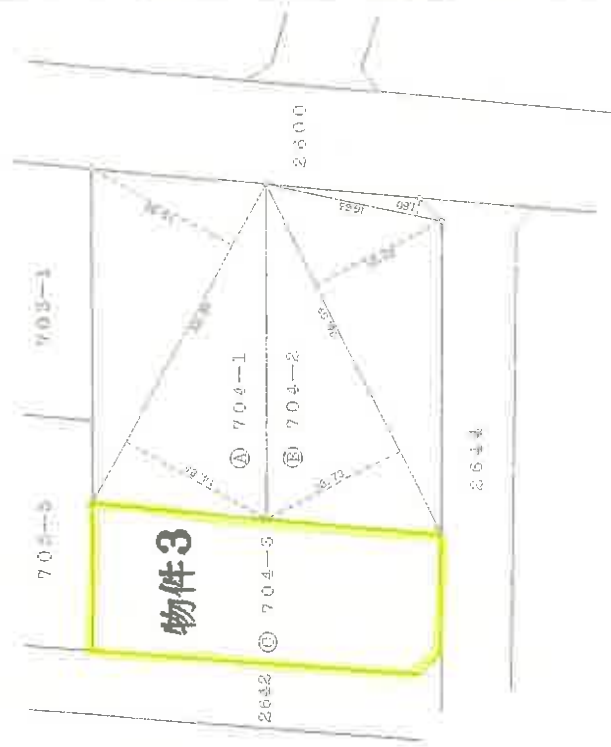
地番	(A) 704-1	底辺	高さ	積算積
		33.39	14.86	496.1754
		33.39	14.95	495.8415
			積算積	992.0169
			積算積	496.00845
			積算積	496

地番	(B) 704-2	底辺	高さ	積算積
		36.09	13.73	495.5157
		36.09	13.02	469.8918
		16.63	1.60	26.6080
			積算積	992.0155
			積算積	496.00775
			積算積	496

地番 (C) 704-3

$$141400 - ((A) + (B)) = 42200$$

地積 422m²



作製者

申請人

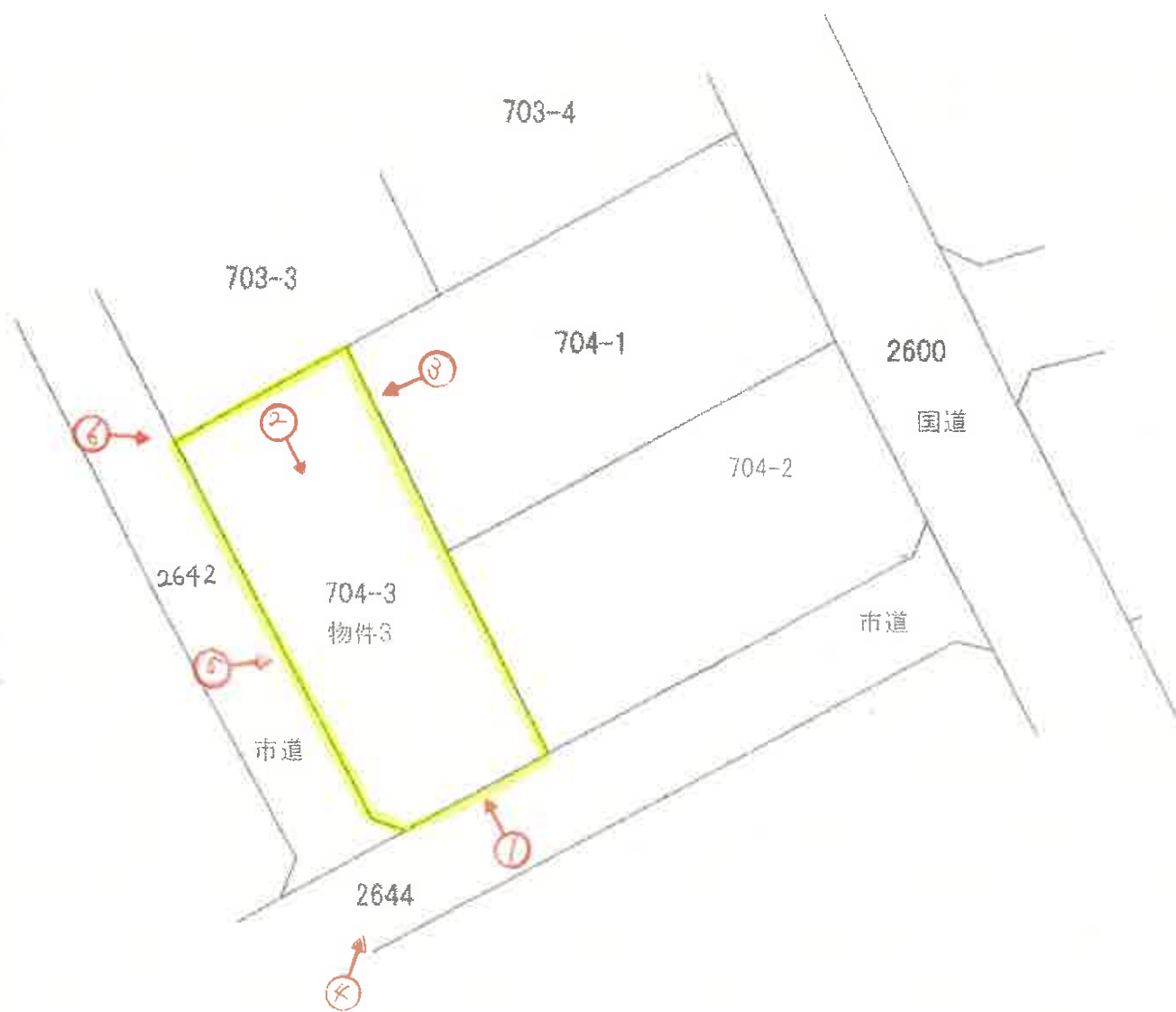
縮尺

1/500

(単位m) 境界線略号 S...市道、C...コンクリート地、P...アスファルト地、R...金網、M...溝

徳島県土地家屋調査士会指定用紙

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5年(ケ)第43号

令和7年4月9日

令和7年4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3関係)
(再)

評価人 不動産鑑定士

安 本 耕 治

物 件 目 録

3	所	在	浜松市北区根洗町字西
	地	番	704番3
	地	目	宅地
	地	積	422.00平方メートル

第1 評価額

評価額	
物件3(土地)	金 3,780,000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
3	下記を除き物件目録記載のとおり 地目 宅地	雑種地
特 記 事 項		
・物件3は登記地目は宅地であるが、物件1に隣接する土地で、単独で宅地利用が困難な都市計画法の手續きのない土地である。		

※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

対象土地の概況及び利用状況等(物件3)

位置・交通	JR東海道本線「浜松」駅 北西 側 約 11km (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	国道257号沿いに、店舗、住宅のほか農地も見られる郊外の商業地域。 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	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 特になし	
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	422㎡ ほぼ長方形 間口約11m、奥行約32m 平坦 ほぼ等高ないし約0.8m高い 特になし	
接面道路	角地 南東 側 約 6.7m 南西 側 約 5.8m	舗装市道 (建築基準法上の道路) 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	雑種地(資材置場) ない 日照・通風 普通 周囲の状況 店舗等 特になし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無	
特記事項	・物件1, 目的外土地704-2に隣接する土地。物件1もしくは目的外土地704-2と購入することは可能。購入希望者は要注意のこと。不動産業者も購入可であるが、転売の際には一定の条件あり。上記内容の詳細については浜松市土地政策課にて要確認。		

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、取引価格からの検討に準ずる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

①物件3(土地)

物件3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 建物有の場合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	58,500	0.51	422.00	1.0	12,590,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査

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
中央(県)5-24	61,800	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	58,500
◇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。					0.4%
◇標準化補正:					概ね標準的である。
◇地域格差:					環境条件、街路条件等を考慮した。
イ 個別格差:					角地、現況雑種地等を考慮した。
ウ 地積:					登記数量による。
エ 建付減価補正:					▲0%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 ①オ) ア	土地利用権等 割合の控除 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
3	12,590,000	-	-	-	0.30	3,780,000

イ 土地利用権等割合の控除:なし

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:特になし

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 地価調査価格

番 号: 中央(県)5-24

所 在: 浜松市中央区三方原町2145番1外

価 格: 61,800円/㎡

位 置: JR東海道本線「浜松」駅約11km

価格時点: 令和6年7月1日

地 積: 398㎡

供給処理施設: 水道

接面街路: 南西側9m国道, 中間画地

用途指定等: 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 店舗、住宅のほか農地も見られる郊外の商業地域

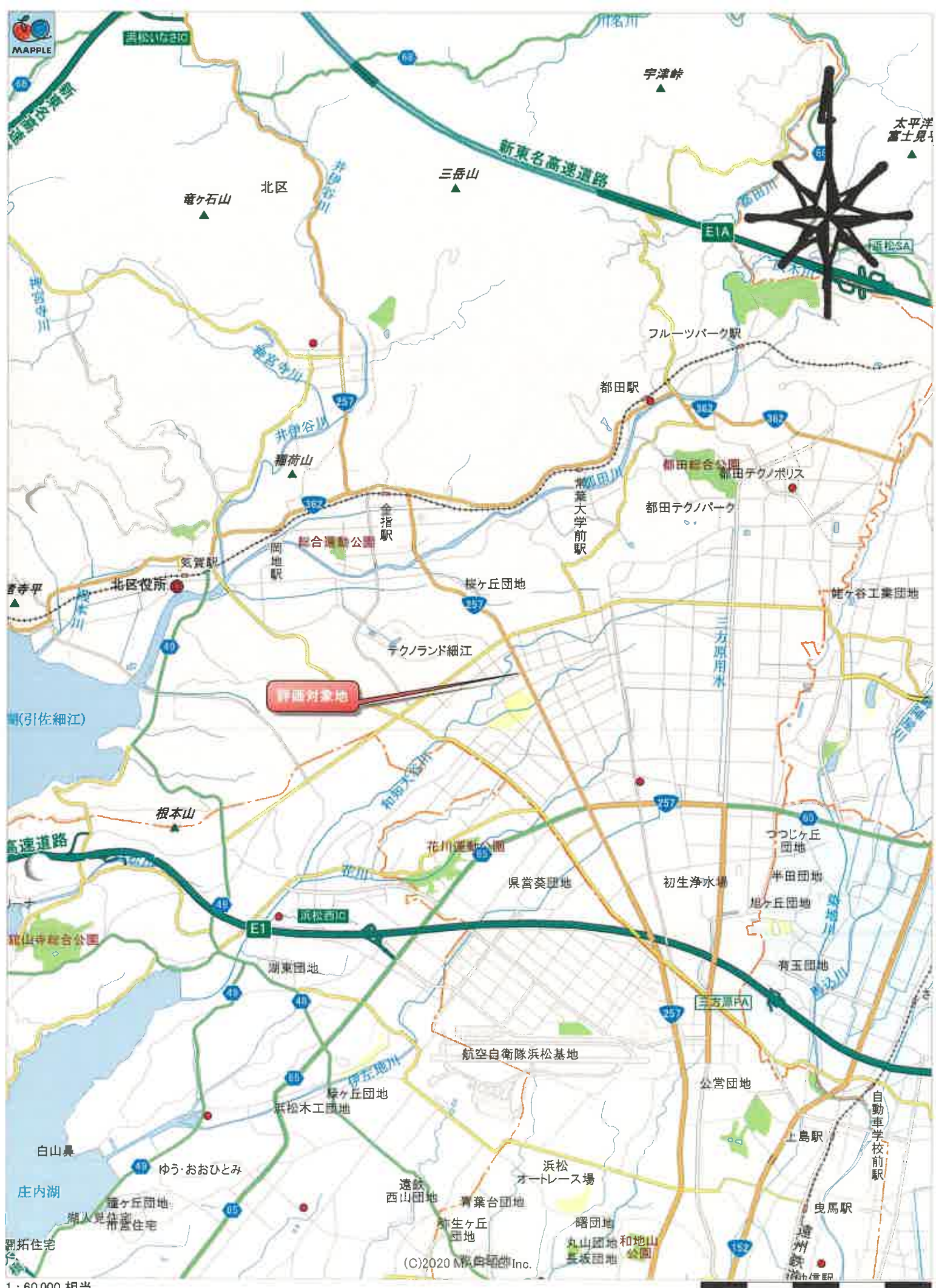
第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

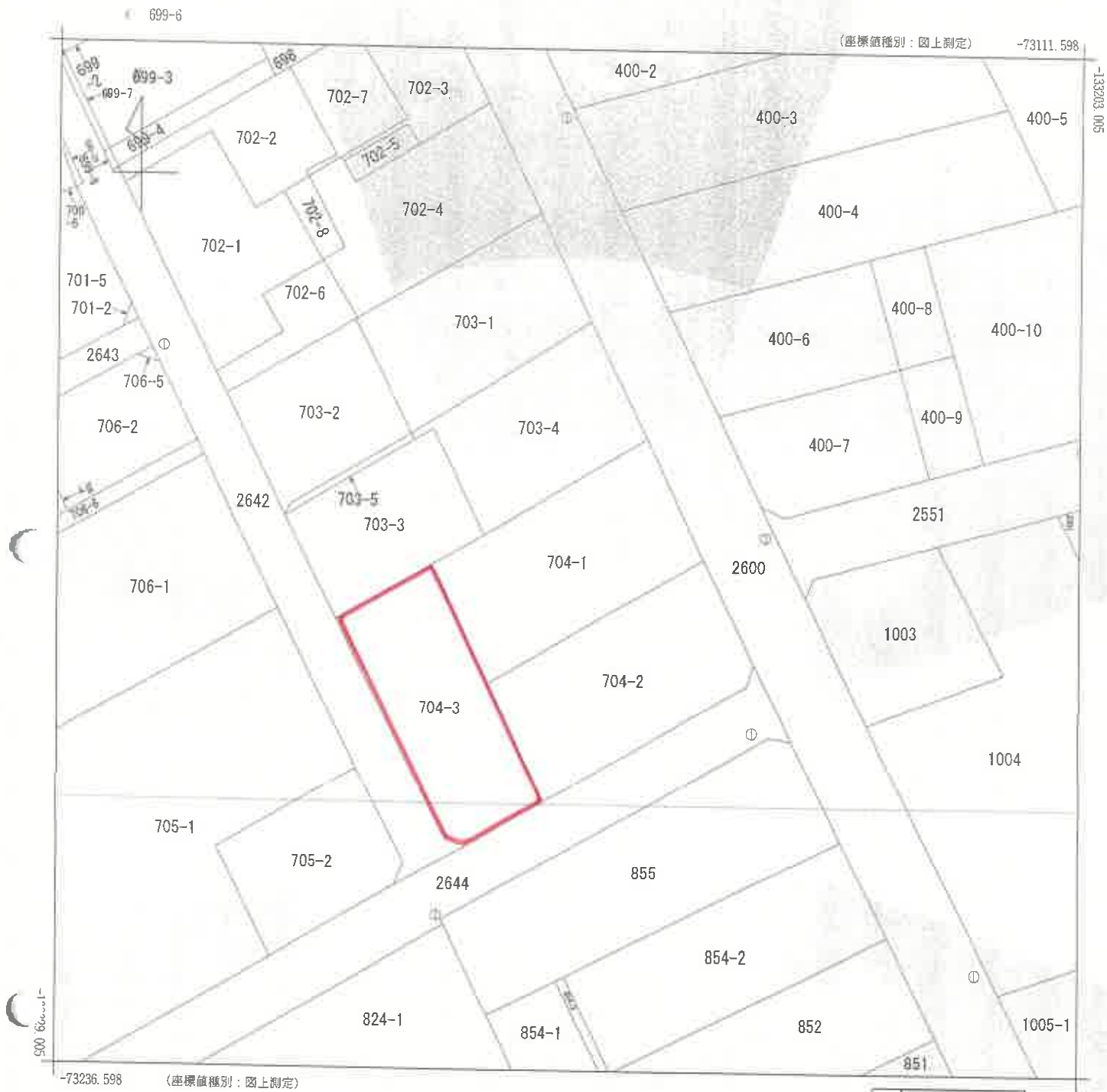
以上



1 : 60,000 相当

地図上の1センチは 約 600 メートル

位置図



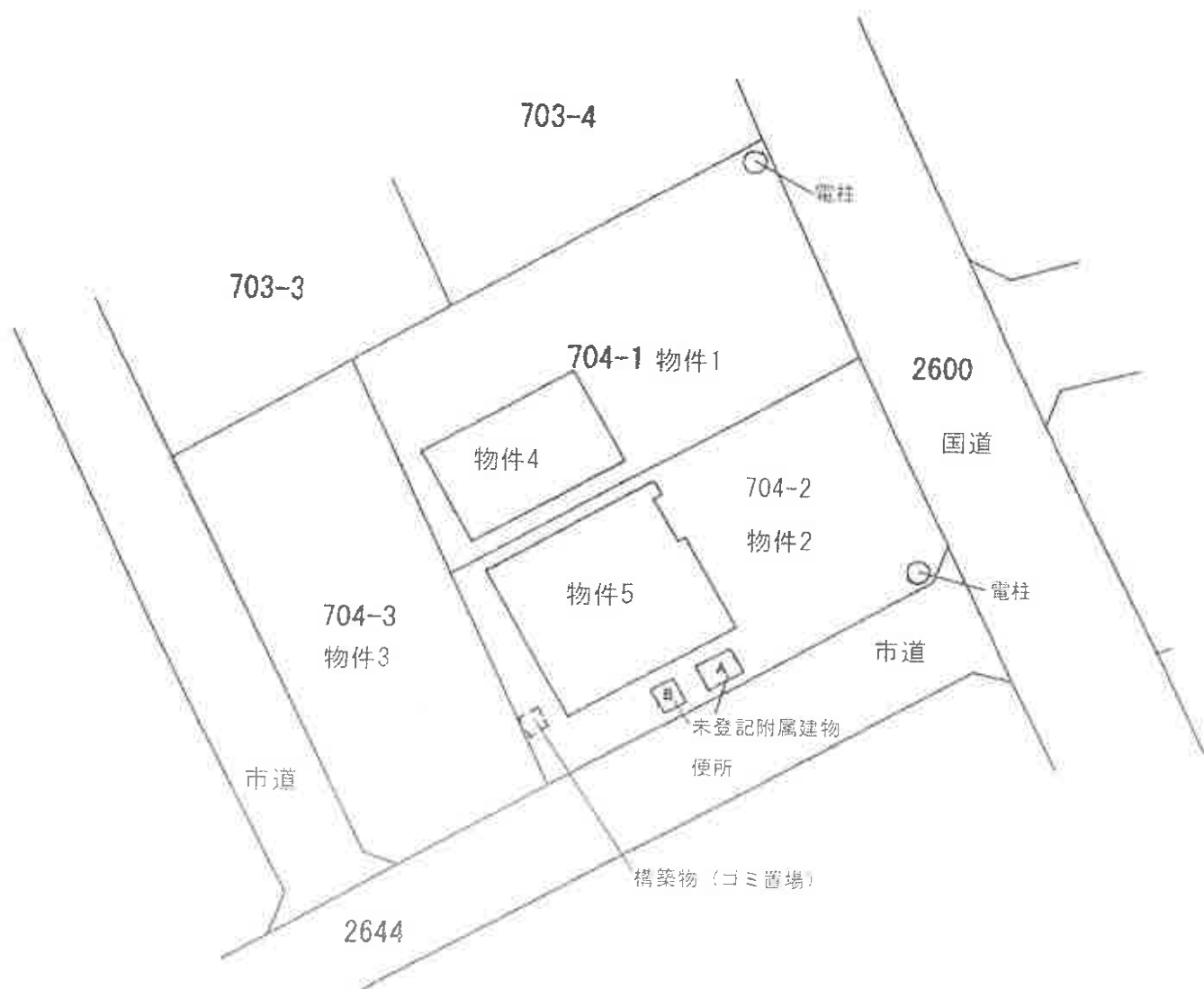
請求部	所在	浜松市北区根洗町字西				地番	704番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。
(静岡地方務局浜松支局管轄)

令和5年6月5日
静岡地方務局
登記官

請求番号：73-6
(1/1)

※A3をA4に縮小
公図写



建物配置図

求 意 見 書

安本 耕治 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 17 日

評価人

安本 耕治

物 件 目 録

3 所 在 浜松市中央区根洗町字西
地 番 704番3
地 目 宅地
地 積 422.00平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和5年(ケ)第43号

令和5年9月4日

令和5年9月14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3関係)

評価人 不動産鑑定士 安 本 耕 治

物 件 目 録

3	所	在	浜松市北区根洗町字西
	地	番	704番3
	地	目	宅地
	地	積	422.00平方メートル

第1 評価額

評価額	
物件3(土地)	金 8,130,000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
3	下記を除き物件目録記載のとおり 地目 宅地	雑種地
特 記 事 項		
・物件3は登記地目は宅地であるが、物件1と2に隣接する土地で、単独で宅地利用が困難な都市計画法の手続きのない土地である。		

※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

対象土地の概況及び利用状況等(物件3)

位置・交通	JR東海道本線「浜松」駅 北西 側 約 11km (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	国道257号沿いに、店舗、住宅のほか農地も見られる郊外の商業地域。 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	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 特になし	
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	422㎡ ほぼ長方形 間口約11m、奥行約32m 平坦 ほぼ等高ないし約0.8m高い 特になし	
接面道路	角地 南東 側 約 6.7m 南西 側 約 5.8m	舗装市道 (建築基準法上の道路) 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	雑種地(資材置場) ない 日照・通風 普通 周囲の状況 店舗等 特になし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無	
特記事項	・物件1, 2に隣接する土地。物件1もしくは2と購入することは可能。 購入希望者は要注意のこと。不動産業者も購入可であるが、転売 の際には一定の条件あり。上記内容の詳細については浜松市土地 政策課にて要確認。		

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、取引価格からの検討に準ずる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

①物件3(土地)

物件3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 建物有の場合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
3	58,100	0.51	422.00	1.0	12,500,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)
地価調査

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
北(県)5-4	61,200	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{106}$	58,100
◇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。					0.6%
◇標準化補正:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		環境条件、街路条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		角地、現況雑種地等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲0%			

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 ①オ) ア	土地利用権等 割合の控除 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
3	12,500,000	-	-	-	0.65	8,130,000

イ 土地利用権等割合の控除:なし

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:特になし

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 地価調査価格

番 号: 北(県)5-4

所 在: 浜松市北区三方原町2145番1外

価 格: 61,200円/㎡

位 置: JR東海道本線「浜松」駅約11km

価格時点: 令和4年7月1日

地 積: 398㎡

供給処理施設: 水道

接面街路: 南西側9m国道, 中間画地

用途指定等: 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 店舗、住宅のほか農地も見られる郊外の商業地域

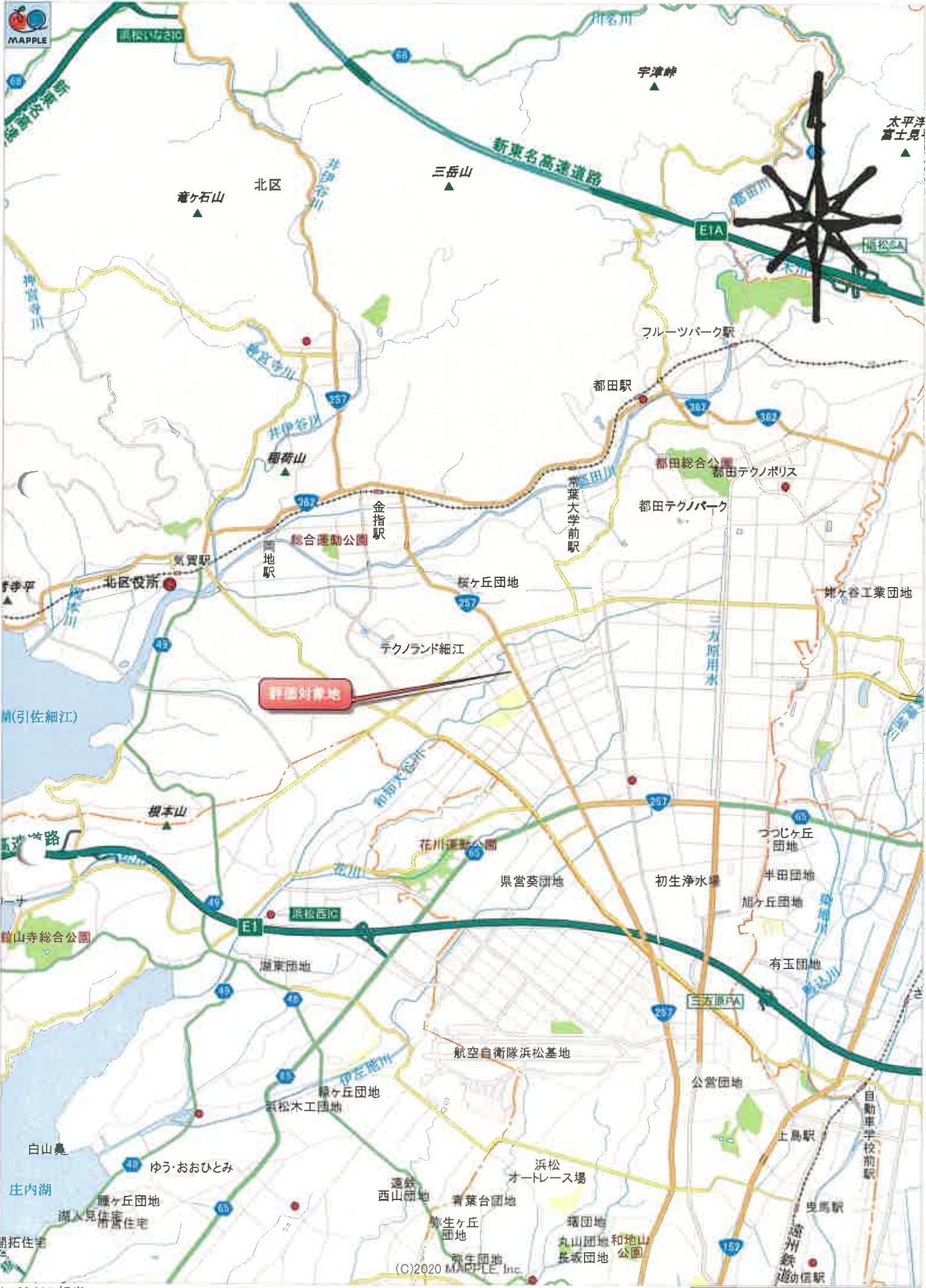
第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

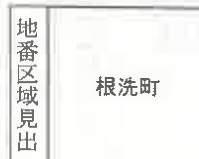
以上



1 : 60,000 相当

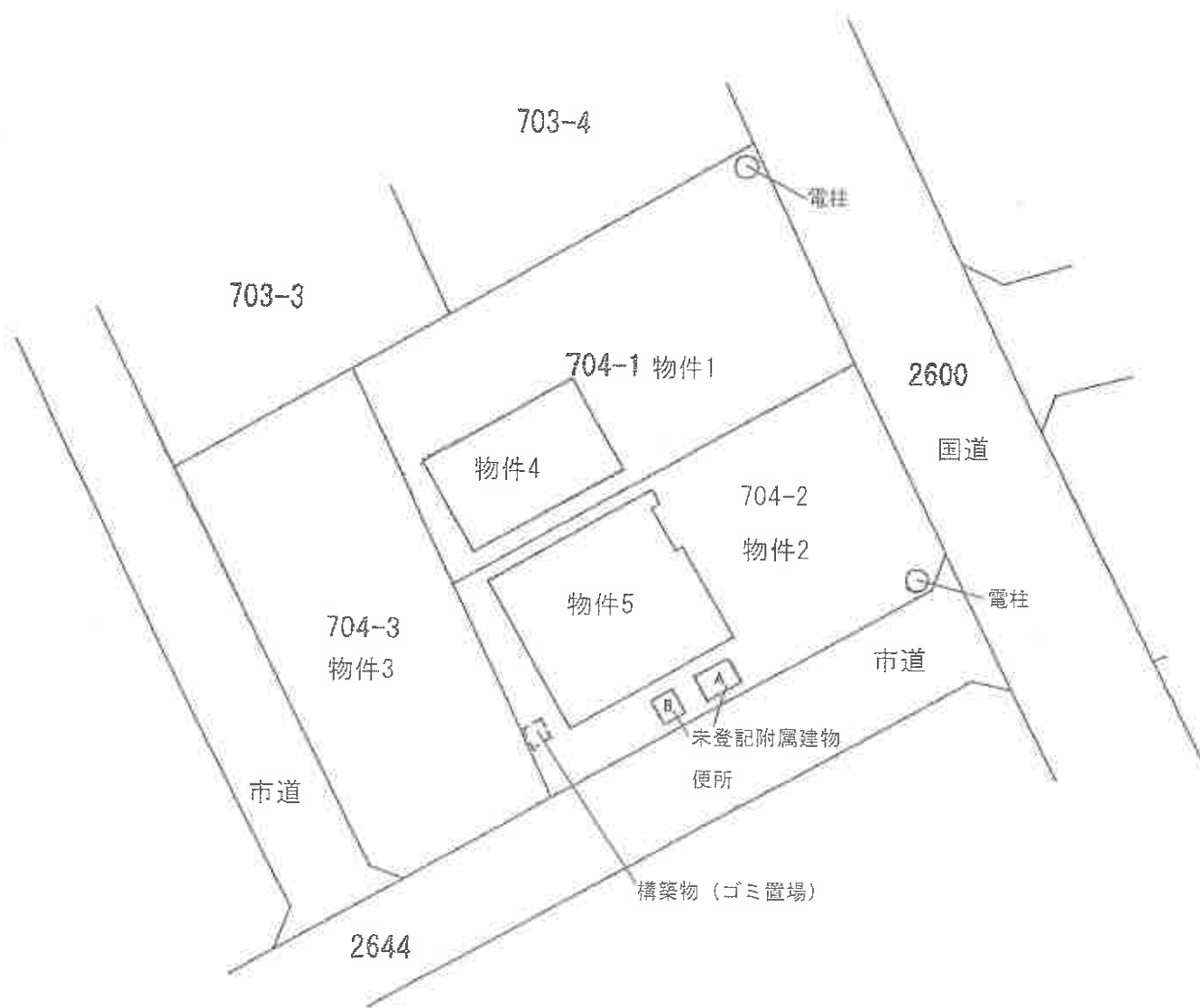
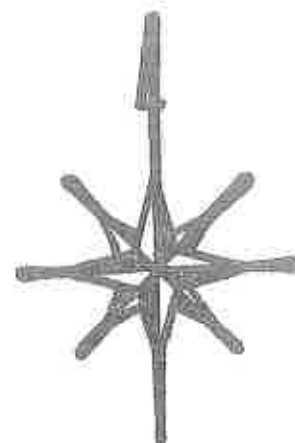
地図上の1センチは約600メートル

位置図



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6月5日
静岡地方税務局

※A3をA4に縮小
公 図 写



建物配置図