

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 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 9 月 2 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 1 0 月 2 9 日 午前 9 時 4 5 分 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 1 0 月 9 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 0 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 月 2 5 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）
1～7	14,640,000 11,712,000	一括	2,928,000	452,650	0
1	2,560,000				
2	1,260,000				
3	6,550,000				
4	1,580,000				
5	450,000				
6	920,000				
7	1,320,000				

物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区立野町字向
地 番 5 2 6 番
地 目 宅地
地 積 3 2 1. 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市中央区立野町字向
地 番 5 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 5 8. 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 浜松市中央区立野町字向
地 番 5 2 8 番
地 目 宅地
地 積 8 2 2. 0 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 浜松市中央区立野町字向 5 2 8 番地、5 2 6 番地、5
2 7 番地
家屋 番号 5 2 8 番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 851.26 平方メートル
2 階 144.04 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.70 平方メートル

(現況)

種 類 作業所

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 15.75 平方メートル

所有者 A

5 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 524 番

地 目 雑種地

地 積 171 平方メートル

所有者 株式会社間宮建具製作所

6 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 525 番

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 350 平方メートル

所有者 株式会社間宮建具製作所

7 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 523 番 2

地 目 雑種地

地 積 500 平方メートル

所有者 株式会社間宮建具製作所

物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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

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4】

株式会社間宮建具製作所が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5～7】

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

【物件番号7】

売却対象外の土地(地番523番1)を通行のため無償で利用している。

《 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 浜松市中央区立野町字向
地 番 526 番
地 目 宅地
地 積 321.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市中央区立野町字向
地 番 527 番
地 目 宅地
地 積 158.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 浜松市中央区立野町字向
地 番 528 番
地 目 宅地
地 積 822.00 平方メートル

所有者 A

4 所 在 浜松市中央区立野町字向 528 番地、526 番地、527 番地

家屋 番号 528 番

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 851.26 平方メートル
2 階 144.04 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 63.70 平方メートル

(現況)

種 類 作業所

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 15.75 平方メートル

所有者 A

5 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 524 番

地 目 雑種地

地 積 171 平方メートル

所有者 株式会社間宮建具製作所

6 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 525 番



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 350 平方メートル

所有者 株式会社間宮建具製作所

7 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 523 番 2

地 目 雑種地

地 積 500 平方メートル

所有者 株式会社間宮建具製作所





令和6年(ケ)第43号
令和6年 8月 5日受理
令和6年 10月 8日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 浜松市中央区立野町字向
地 番 5 2 6 番
地 目 宅地
地 積 3 2 1 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市中央区立野町字向
地 番 5 2 7 番
地 目 宅地
地 積 1 5 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 浜松市中央区立野町字向
地 番 5 2 8 番
地 目 宅地
地 積 8 2 2 . 0 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 浜松市中央区立野町字向 5 2 8 番地、5 2 6 番地、5
2 7 番地
家屋 番号 5 2 8 番
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 8 5 1 . 2 6 平方メートル
2 階 1 4 4 . 0 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6 3 . 7 0 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 5 . 7 5 平方メートル

所有者 A

5 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 5 2 4 番

地 目 雑種地

地 積 1 7 1 平方メートル

所有者 株式会社間宮建具製作所

6 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 5 2 5 番

地 目 雑種地

地 積 3 5 0 平方メートル

(2 枚目)

物 件 目 録

所有者 株式会社間宮建具製作所

7 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 5 2 3 番 2

地 目 雑種地

地 積 5 0 0 平方メートル

所有者 株式会社間宮建具製作所

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)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり(■物件 1、2、3 備付なし) ■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者(A) ■その他の者(株式会社間宮建具製作所) 1 上記のAが物件 1、2、3 の各土地に下記物件 4 の建物を所有している。 2 上記のAが物件 1、3 の各土地に跨って下記物件 4 の附属建物符号 1 を所有している。 3 上記のAが物件 2 の土地に下記物件 4 の附属建物符号 2 を所有している。 4 上記の株式会社間宮建具製作所が物件 1 の土地に構築物(集塵機、プレハブ小屋)を、物件 1、3 の各土地に跨って構築物(サイロ)を所有し、占有している。 5 上記 4 の構築物(所有者株式会社間宮建具製作所)の物件 1、3 の各土地(所有者A)に対する敷地利用権につき、株式会社間宮建具製作所とAとの間(会社代表者BとAは親族関係・Aは同会社の会長)には、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく使用借権である。
下記以外の建物	■ない
その他の事項	■別紙「その他の事項」記載のとおり
建物	物件 4
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 ■附属建物符号 1) ■種類:作業所
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(株式会社間宮建具製作所) 上記の株式会社間宮建具製作所が本建物(含:附属建物符号 1、2)を工場、作業所、倉庫(いずれも空き家)として、占有している。 ■「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	■別紙「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない
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(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

(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5、6、7
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件5、6、7)
形 状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件7・ ☒ 物件5、6 備付なし) ☒ 土地建物位置関係図 (概略) のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の土地所有者が物件5、6の各土地上に構築物(資材置場)を、物件6の土地上に構築物(焼却炉、サイロ)を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が物件7の土地を雑種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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり
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

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社間宮建具製作所	
占有状況		□敷地 □駐車場 □居宅 □事務所 □店舗 ■工場 ■作業所 ■倉庫	
■関係人(A (物件1、2、3、4の所有者・株式会社間宮建具製作所の会長)・B (株式会社間宮建具製作所の代表者代表取締役))の各陳述			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		昭和50年10月頃	
最初の	契約日	昭和50年10月頃 (口頭契約)	
契約等	期間	□令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	□令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日限り、 分支払) □前払 □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

■ 本件土地建物について

- 1 本件土地建物の形状及び所在場所については、別紙「土地建物位置関係図（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 本件物件は東側幅員約5.3mの舗装市道（市道立野20号線・建築基準法上の道路・地番555の土地は、浜松市所有の用悪水路・地番562番の土地は、浜松市所有の公衆用道路）に接面している。
- 4 物件1、2、3、5、6、7の各土地は一画地をなしており、物件1、2、3の各土地は物件4の建物（含、附属建物符号1、2）の敷地として一体利用されている。物件1、2、3、5、6の各土地の境界は判然としない。物件1～物件7の本件物件は、目的外土地（地番523番1）と事実上一体利用されてる。
- 5 物件1、2、3の各土地には、既得権に基づいて物件4の建物が建築されており、物件1、2、3の各土地は限定宅地である（昭和48年8月31日・許可番号：2425番）。競落人は一定の要件が必要であるものと思料する。詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 6 物件1の土地には構築物（プレハブ小屋、集塵機）が、物件1と物件3の土地に跨って構築物（サイロ）が、物件3の土地には地の神様が、物件5の土地には電気の引込柱が、物件5と物件6の土地に跨って構築物（資材置場）が、物件6の土地には構築物（焼却炉、サイロ）がそれぞれ存在する。物件5、6、7の各土地は、資材置場や駐車場として利用されている。
- 7 物件1、2、3の各土地に跨って、物件4の建物が存在する。
- 8 物件1の土地と物件3の土地に跨って、物件4の附属建物符号1が存在する。
- 9 物件2の土地に物件4の附属建物符号2が存在する。
- 10 物件4の建物内には、NCルーター、NCホゾ取り機、高圧プレス機、ボディープレス機、フラッシュプレス機、ホイストクレーン等が存在する。
- 11 物件4の建物には、建築年次から建築資材にアスベストが含まれている可能性があると思料するが、詳細は不明である。
- 12 本件物件は、物件2、3、5の各土地の東側部分と市道との間に水路が介在しており、水路占用許可を得た上で、水路に架橋（約9m）を架けて通行利用している。

水路占用許可（継続許可）

占用許可番号	4340134号
許可日（許可開始日）	令4.4.1～（許可終了日）令9.3.31 5年間
申請者	株式会社間宮建具製作所
物件名	通行路 外
数量	9.57m
河川名	普通河川 立野町14号排水路 C-59-3-14
年額	900円
占用場所	浜松市中央区立野町527 地先外

※上記につき、競落人は承継の手続きを要するものと思料する。詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。

- 13 本件所有者会社代表者B及び所有者Aの各陳述によれば、以前、Aが所有する目的外土地（地番523番1）を株式会社丸井商会が資材置場として、建物所有目的以外の土地賃貸借契約書に基づき賃借していたが、その後、Aが所有する目的外土地（地番523番1）を株式会社丸井商会に売却したとのことである（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 14 市道から物件7の土地への通行利用につき、従前は、株式会社間宮建具製作所が目的外土地（地番523番1）の東側部分と市道との間に介在する水路につき、占用許可を得て水路に架橋（約8

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

m) し、株式会社丸井商会在Aから賃借している目的外土地（地番523番1）を無償で通行利用していたが、令和6年9月19日にA所有の目的外土地（地番523番1）を株式会社丸井商會に売却したために、今後は、目的外土地（地番523番1）所有者の承諾を得なければ、通行利用できない可能性があると思料する。令和6年9月26日現在において、占用許可の承継手続きは行なわれていないが、所有者A及び所有者会社代表者Bの各陳述によれば、株式会社丸井商會への目的外土地（地番523番1）の売却にあたり、占用許可を承継することになっている旨述べた（別紙「関係人の陳述等」参照）。

水路占用許可（継続許可）

占用許可番号	4340135号
許可日（許可開始日）	令4. 4. 1～（許可終了日）令9. 3. 31 5年間
申請者	株式会社間宮建具製作所
物件名	通行路
数量	8. 8m
河川名	普通河川 立野町14号排水路 C-59-3-14
年額	900円
占用場所	浜松市中央区立野町523-1 地先

- 15 本件土地につき、所有者Aの陳述によれば、浜松市から物件1、3、6、7の各土地の西側の土留め壁が水路側に数センチ越境していると言われたが、同Aとしては納得できない旨述べている（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 16 物件6の土地の西側付近には、地表に水が滲み出ている箇所が見受けられた。
- 17 物件4の建物（含、附属建物符号1、2）は、経年相応の劣化した状態の建物である。同建物の不具合箇所等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおりである。

■工場抵当法2条の適用について

物件1、3、6の各土地には、集塵機、サイロ、焼却炉が存在し、物件4の建物内には、NCルーター、NCホゾ取り機、高圧プレス機、ボディープレス機、フラッシュプレス機等が存在するが、いずれも価値や需要が乏しいレベルの機械であるものと思料し、また、工場は現況稼働していない状態であることから、工場抵当法2条の適用はないものと思料する。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (物件5、6、7の所有者会社代表者)	1 Aは私の実父です。Aが所有する物件1、2、3の各土地には、Aが所有する物件4の建物（含、附属建物符号1、2）が存在します。以前は、Aが会社代表者を務め株式会社間宮建具製作所を営んでいましたが、現在は、私が株式会社間宮建具製作所の会社代表者を務めています。Aは株式会社間宮建具製作所の会長という立場です。 2 物件4の建物（含、附属建物符号1、2）で、木製建具の制作等を行なう会社を営んでいました。昭和50年10月に事業を始めましたが、現在は同製作所の業務は行なっておらず、会社は廃業状態です。 3 物件4の建物内には、大型等の機械が存在しますが、多少の価値がある機械も存在しますが、大半の機械は価値がありません。本件物件内の廃棄物については、焼却炉の灰が存在します。リース物件はありません。物件4の建物（含、附属建物符号1、2）を第三者に賃貸してはなりません。第三者の所有物、占有物もありません。 4 株式会社間宮建具製作所につき、本来は破産の申立ての手続きを先に行なうつもりでしたが、破産の申立てはまだ行なっていません。 5 物件4の附属建物符号1は作業所です。同附属建物符号2は倉庫です。 6 本件土地には、プレハブ小屋、集塵機、サイロ、地の神様、引込柱、資材置場、焼却炉が存在します。集塵機、サイロは稼働しません。焼却炉は移動可能です。いずれも価値はありません。機械を止めて約1年になります。他の機械と連動させて可動させることはできません。 7 物件4の建物内には、NCルーター（多少の価値あり）、NCホゾ取り機（コンピューター箇所が壊れている）、高圧プレス機、ボディープレス機（価値なし）、フラッシュプレス機（価値なし）等が存在します。 8 物件5、6、7の各土地に隣接する目的外土地（地番523番1）上には、株式会社丸井商会が所有する製品等が置かれています。同目的外土地は、建物所有目的以外の土地賃貸借契約書に基づき、製品置場として株式会社丸井商会に賃貸しています。 9 市道から本件物件に至るに当たり、前記目的外土地（地番523番1）を進入通路として通行利用しているが、同通行につき、株式会社間宮建具製作所と借主の株式会社丸井商会との間において、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償で通行利用しています。 10 物件4の建物（含、附属建物符号1、2）は、経年相応の劣化した状態の建物です。同建物内には、所々に雨漏り箇所があります。 (令和6年8月26日 聴取) 1 上記番号8記載のとおり、令和6年8月26日の現況調査の時点では、目的外土地（地番523番1）を株式会社丸井商会に建物所有目的以外の土地賃貸借契約書に基づき、製品置場として賃貸していましたが、令和6年9月19日、目的外土地（地番523番1）を株式会社丸井商会に売却しました。 2 前記の土地を株式会社丸井商会に売却したことにより、物件7の土地を株式会社丸井商会に賃貸する話が出ているため、令和6年10月中には土地賃貸借契約を交わす予定です。株式会社丸井商会は、物件7の土地を製品置場等として使用します。株式会社丸井商会に対し、本件不動産競売に

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

より本件物件が売却された場合には、同土地から速やかに撤去するよう伝えてあり、株式会社丸井商会も了承済みです。また、賃貸借契約書にも撤退の件を記載します。

- 3 前記目的外土地（地番５２３番１）の売却に基づき、同土地東側部分と市道との間に介在する水路の架橋（約８ｍ）の通行利用のために取得した水路占用許可の名義変更（承継手続き）を令和６年１０月中に行なう予定です。現時点では占用許可の承継手続きは行なっていません。

（令和６年９月２０日 電話聴取）

以前お話しした物件７の土地の賃貸の件ですが、同土地を貸すか否か、現在Ａと改めて検討しているところなので、話しは何も進んでいません。

（令和６年９月２６日 電話聴取）

■Ａ（物件１、２、３、４の所有者・株式会社間宮建具製作所の会長）

- 1 物件６の土地の西側部分には、地表から水が滲み出ている箇所があります。

- 2 浜松市役所から物件１、３、６、７の各土地の西側の土留め壁が水路側に約３センチ出ていると言われましたが、同部分の境界杭には納得できません。浜松市役所の間違いだと思います。

- 3 その余は上記Ｂの陳述内容と同旨

（令和６年８月２６日 聴取）

- 1 令和６年９月１９日、株式会社丸井商会との目的外土地（地番５２３番１）の借地契約をやめて、株式会社丸井商会に同土地を売却しました。

- 2 市道から物件７の土地への通行利用につき、従前は、株式会社間宮建具製作所が占用許可を得て、水路に架橋（約８ｍ）し、株式会社丸井商会が賃借している目的外土地（地番５２３番１）を無償で通行利用していましたが、令和６年９月１９日に目的外土地（地番５２３番１）を株式会社丸井商会に売却したために、今後は、目的外土地（地番５２３番１）の所有者株式会社丸井商会の承諾を得なければ、通行利用できない可能性があるかもしれません。

（令和６年９月２６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8月5日 (月)	当庁	浜松市南消防署に対し、間取図交付請求 (郵券 2 3 4 円)
令和6年8月6日 (火) 12:40-12:55	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和6年8月7日 (水)	当庁	所有者A及び所有者会社に対し、現況調査期日通知書を送付 (郵券 1 8 8 円)
令和6年8月9日 (金) 9:00- 9:10	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付請求
令和6年8月26日 (月) 1 11:00-12:30 2 13:00-13:10	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、所有者A及び所有者会社代表者B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9月17日 (火)	当庁	所有者A、所有者会社に対し、現況再調査期日通知書を送付 (郵券 1 8 8 円)
令和6年9月20日 (金) 9:15- 9:20	当庁	物件4の附属建物符号2の立入調査依頼、所有者会社代表者Bから物件7の土地等の新たな占有状況等につき電話聴取、同Bに対し、売買契約書及び賃貸借契約書の各写し提出依頼
令和6年9月26日 (木) 15:00-15:30	物件所在地	物件4の附属建物符号2の立入調査、写真撮影、評価人同行、所有者Aから占有状況等につき聴取、所有者会社代表者Bから物件7の土地につき電話聴取
(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

【A3版をA4版に縮小】

(座標値種別：図上測定)

-66646.521



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
立野町
下江町

請 求 部 分	所 在 浜松市中央区立野町字向					地 番	526番							
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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和6年6月14日

静岡地方法務局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(12枚目)



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6年8月9日 静岡地方方法務局浜松支局

(13 枚目)

登記官

4512691

浜松市南区

〇地積測量図

地番	523 - 2
土地の所在	浜松市立野町字向



三斜求積表

地番	②	523-2	底辺	高さ	底面積
NO.			32.92	15.16	499.0672
			32.92	15.24	501.7008
				底面積	1000.7680
				面積	500.38400
				地積	500 m ²

残地番	〇	523-1
公積	1001.00	繰計
		残地
		地積
		500

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

登録地番 S 石杭 C コンクリート杭 P プラスチック杭 R 金属杭 M 薄ミ R M 金属杭 (単位m)

製作者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成11年5月12日

次頁に図面に関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書面である。
(静岡県地方支務局浜松支局管轄)

令和6年6月14日

静岡県地方支務局

登記官

(14枚目)

3517458

各階平面図

浜松市南区

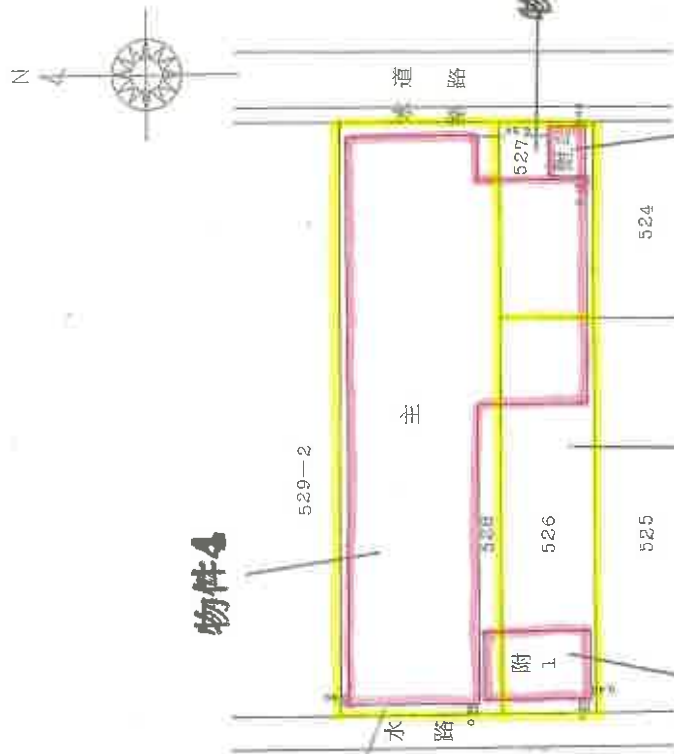
建物各階平面図

家屋番号

528章

建物の所在

浜松市立野町字向528番地 526番地 527番地



(符2)



求積表

3.50 X 4.50	15.7500
床面積	15.75 m ²

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

【A3版をA4版に縮小】



(単位m)

縮尺 1/500

11.5.12

申請人

縮尺 1/250

作製者

請求番号：6-2

(1/2)

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。
(静岡地方法務局浜松支局管轄)
令和6年6月14日 静岡地方法務局

(15 枚目)

登記官

請求番号：6-3

(1/2)

3517459

浜松市南区

家屋番号 528番

建物の所在

建築物略図 528番地 526番地 527番地

各階平面図

(主)1階



求積表

12.10 X 27.58	=	333.7180
22.22 X 13.20	=	293.3040
22.30 X 7.80	=	173.9400
12.27 X 4.10	=	50.3070

合計 851.2690
床面積 851.26 ㎡

(主)2階



求積表

12.27 X 11.72	=	144.0498
	=	144.0498

床面積 144.04 ㎡



(単位m)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

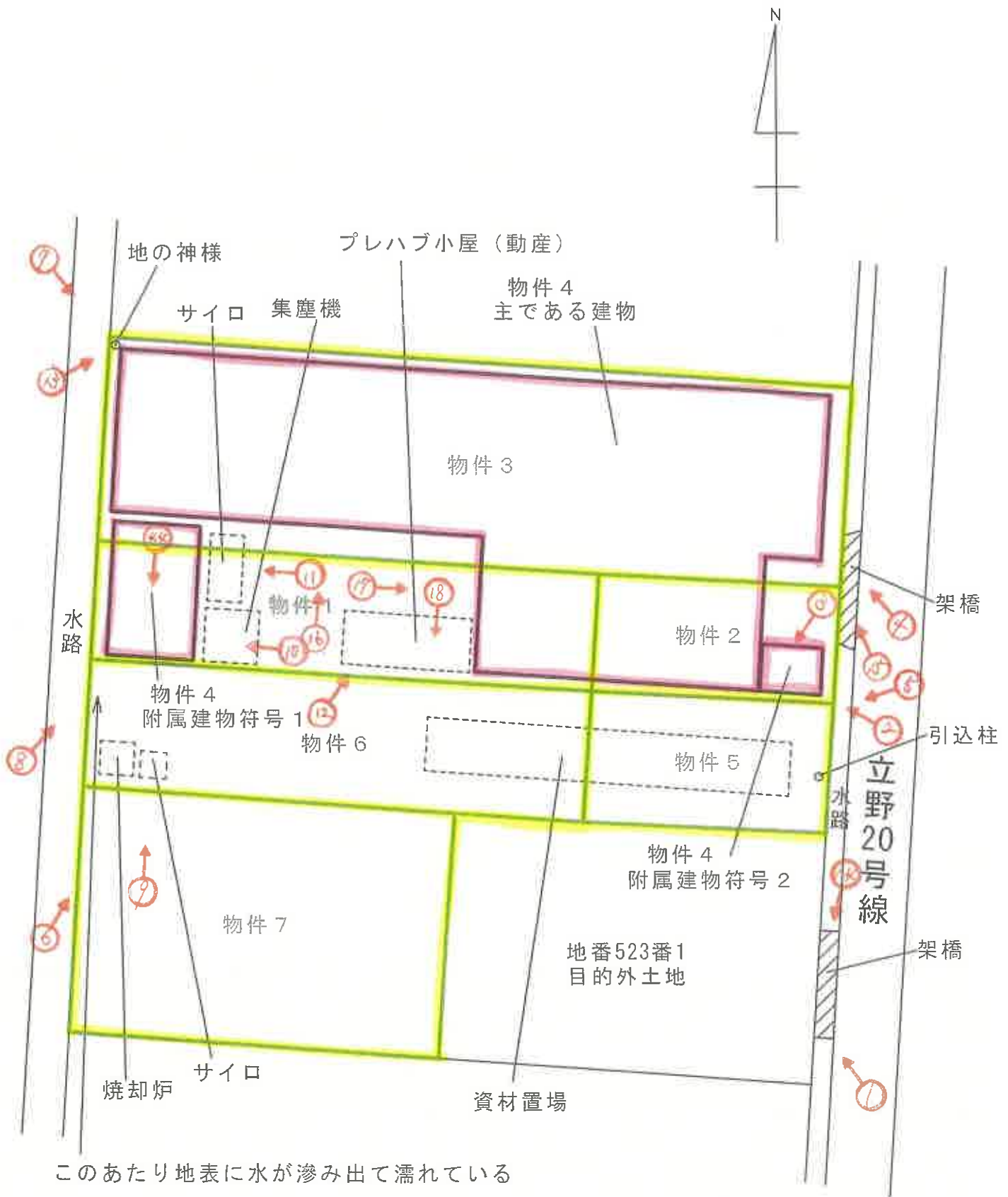
作製者

4.8.19

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



土地建物位置関係図（概略）

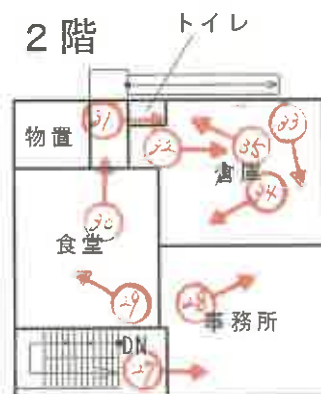
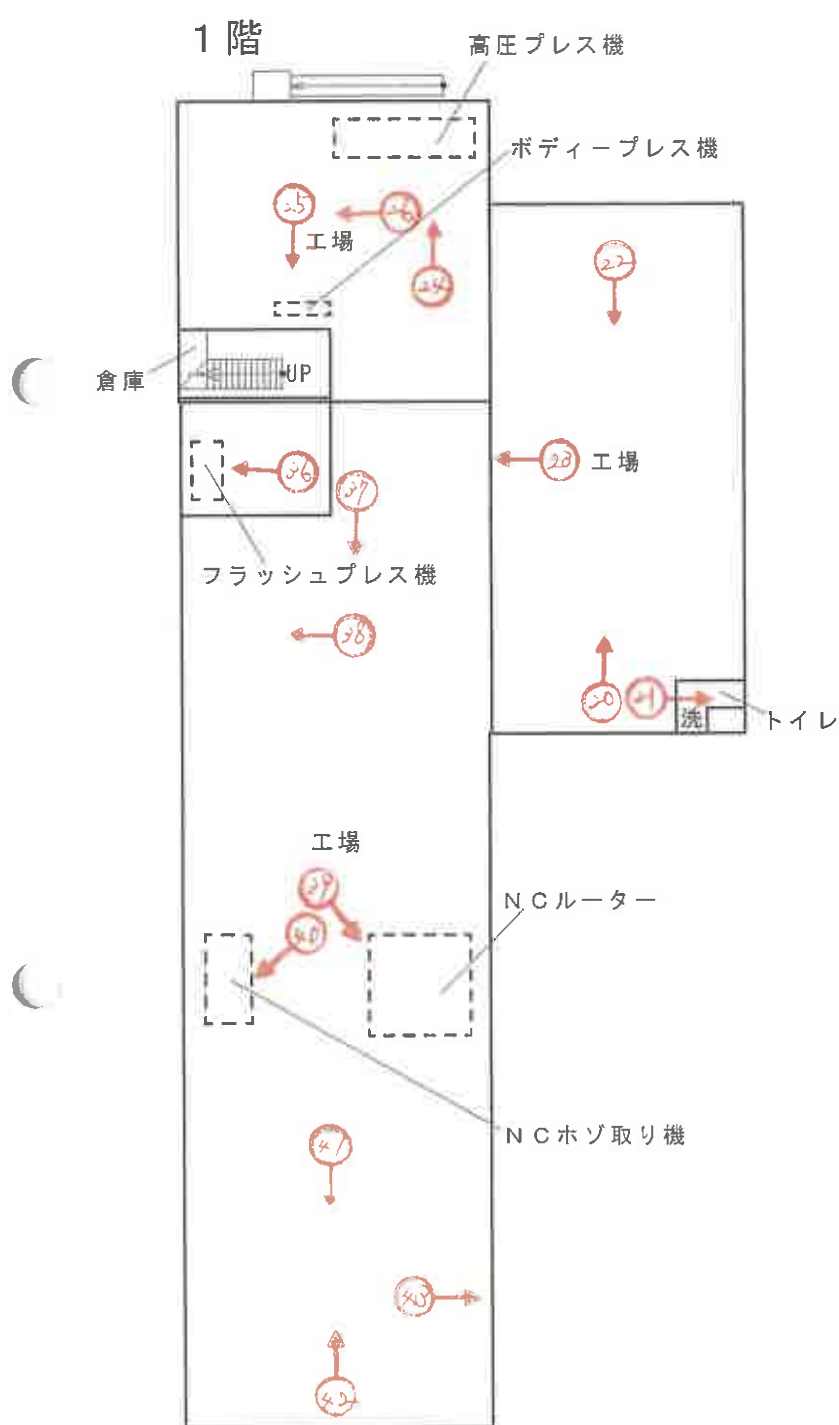


※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

縮尺約1/400

間取図

主である建物



写真撮影の位置及び方向を示す。

附属建物符号 1



附属建物符号 2



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2 物件 4 の附属建物符号 2 (倉庫)



写真3 物件4の附属建物符号2（倉庫）内



写真4

物件4の建物（工場）



写真 5

資材置場（構築物）



写真 6



写真7



写真8 物件4の附属建物符号1（作業所）



写真 9 焼却炉（構築物） サイロ（構築物）



写真 10 集塵機（構築物）



写真 1 1

サイロ（構築物）



写真 1 2 プレバブ小屋



写真 1 3 地の神様



写真 1 4 架橋



写真 1 5



写真 1 6



写真 17



写真 18 プレバブ小屋



写真19 写真18のプレバブ小屋内(撮影位置の図示は省略)



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4

高圧プレス機 (KYODŌ)



写真 2 5

ボディープレス機 (KOBAYASI)



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6 フラッシュプレス機 (FUKAMI)



写真 3 7



写真 3 8



写真39 NCルーター (SHODA)



写真40 NCホゾ取り機 (HEIAN)



写真 4 1



写真 4 2



写真 4 3



写真 4 4



令和6年（ケ）第 43号
令和6年 9月26日 現地調査
令和6年10月10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

木村 満義

物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区立野町字向
 地 番 526 番
 地 目 宅地
 地 積 321.00 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 浜松市中央区立野町字向
 地 番 527 番
 地 目 宅地
 地 積 158.00 平方メートル
 所有者 A

3 所 在 浜松市中央区立野町字向
 地 番 528 番
 地 目 宅地
 地 積 822.00 平方メートル
 所有者 A

4 所 在 浜松市中央区立野町字向 528 番地、526 番地、527 番地
 家屋 番号 528 番
 種 類 工場
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 8 5 1 . 2 6 平方メートル
 2 階 1 4 4 . 0 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6 3 . 7 0 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 1 5 . 7 5 平方メートル

所有者 A

5 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 5 2 4 番

地 目 雑種地

地 積 1 7 1 平方メートル

所有者 株式会社間宮建具製作所

6 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 5 2 5 番

地 目 雑種地

地 積 3 5 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 株式会社間宮建具製作所

7 所 在 浜松市中央区立野町字向

地 番 5 2 3 番 2

地 目 雑種地

地 積 5 0 0 平方メートル

所有者 株式会社間宮建具製作所

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,560,000 円
物件2 (土地)	金 1,260,000 円
物件3 (土地)	金 6,550,000 円
物件4 (建物)	金 1,580,000 円
物件5 (土地)	金 450,000 円
物件6 (土地)	金 920,000 円
物件7 (土地)	金 1,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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4（主である建物）と物件4（附属建物符号1）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4（主である建物）と物件4（附属建物符号1）の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件2の土地の内訳価格は、物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号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4（主である建物）と物件4（附属建物符号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。物件3の土地の内訳価格は、物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号1）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4（主である建物）と物件4（附属建物符号1）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き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、原則として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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	附属建物符号1は、登記上「倉庫」となっているが、現況は「作業場」である。
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	

特 記 事 項

【物件 1 ～ 3 及び物件 5 ～ 7 の土地に係る特記事項】

- ・ 物件 1 の土地に、物件 4（主である建物）と物件 4（附属建物符号 1）の建物が存する。
- ・ 物件 1 の土地に集塵機（構築物）が存する。
- ・ 物件 1 の土地にプレハブ小屋（動産）が存する。
- ・ 物件 1 の土地と物件 3 の土地にまたがってサイロ（構築物）が存する。
- ・ 物件 2 の土地に、物件 4（主である建物）と物件 4（附属建物符号 2）の建物が存する。
- ・ 物件 3 の土地に、物件 4（主である建物）と物件 4（附属建物符号 1）の建物が存する。
- ・ 物件 3 の土地に、地の神様が存する。
- ・ 物件 5 の土地に、電気の引込柱が存する。
- ・ 物件 5 の土地と物件 6 の土地にまたがって資材置場が存する。
- ・ 物件 6 の土地に、サイロと焼却炉が存する。
- ・ 物件 6 の土地の西隅で、地表に水が滲み出ている。
- ・ 物件 1 ～ 物件 3 の土地は宅地で、公共下水道の受益者負担金が支払い済みであり、物件 5 ～ 物件 7 の土地は雑種地で、公共下水道の受益者負担金が支払われていない。
- ・ 物件 2 ・ 3 ・ 5 の土地と東側市道との間に水路が介在しており、水路占用許可を得たうえで架橋して出入りしている。占用料は年間 9 0 0 円である。競落人は、承継の手続きを要する。詳しくは、中央土木整備事務所に問い合わせされたい。
- ・ 物件 1 ～ 物件 3 の土地に、既得権に基づいて建物が建築されており、物件 1 ～ 物件 3 の土地は限定宅地である（許可日：昭和 4 8 年 8 月 3 1 日、許可番号：2 4 2 5 番）。競落人は専用住宅以外の許可建築物の許可者移転（承継）の手続きを要する。承継人には一定の要件が必要である。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。
- ・ A の口頭説明によれば、浜松市から、物件 1、物件 3、物件 6、物件 7 の西側の土留め壁が水路側に数センチメートル越境していると言われたが、A としては納得がいかないとのことである。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。
- ・ 物件 1 ～ 物件 7 の不動産は、地番 5 2 3 番 1（目的外土地）と事実上一体利用されているが、地番 5 2 3 番 1（目的外土地）が令和 6 年 9 月 1 9 日に第三者に売却されていることに留意されたい。
- ・ 市道から物件 7 の土地への通行利用について、従来は、株式会社間宮建具製作所が占用許可を得て、水路に架橋し、同社の代表者（会長）である A が所有する地番 5 2 3 番 1（目的外土地）を通して往来していたが、令和 6 年 9 月 1 9 日に地番 5 2 3 番 1（目的外土地）を株式会社丸井商会に売却したため、今後は、同社の承諾を得なければ、通行できない可能性がある。令和 6 年 9 月 2 6 日現在、占用許可の承継の手続きはなされていないが、A 及び B の口頭説明によれば、地番 5 2 3 番 1（目的外土地）の売却にあたり、占用許可を承継することになっているとのことであった。
- ・ B の口頭説明によれば、今後、物件 7 の土地を株式会社丸井商会に製品置場として賃貸する予定とのことである。

【物件4（主である建物）の建物に係る特記事項】

- ・物件4（主である建物）は、既得権に基づいて建築された建物である（許可日：昭和48年8月31日、許可番号：2425番）。このような建物を競売によって取得した者（競落人）は、許可者移転（承継）の手続きを行う必要がある。承継人には一定の要件が存するため、入札にあたっては、当該要件を満たしているか、予め確認されたい。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。
- ・建築年次から、現在の耐震基準に適合していない可能性がある。このことについて立会者にヒアリングしたところ、耐震診断を行ったことはないとのことであった。
- ・建築年次から、建築資材にアスベストが含まれている可能性があるが、詳細は不明である。
- ・物件4（主である建物）の建物内にホイストクレーンが存する。
- ・物件4（主である建物）の建物内に、高圧プレス機、ボディープレス機、フラッシュプレス機、NCルーター、NCホゾ取り機のほか様々な機械が存する。
- ・立会者の口頭説明によれば、雨漏りがあるとのことである。

【物件4（附属建物符号1）の建物に係る特記事項】

- ・物件4（附属建物符号1）は、既得権に基づいて建築された建物である（許可日：昭和48年8月31日、許可番号：2425番）。このような建物を競売によって取得した者（競落人）は、許可者移転（承継）の手続きを行う必要がある。承継人には一定の要件が存するため、入札にあたっては、当該要件を満たしているか、予め確認されたい。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。
- ・建築年次から、現在の耐震基準に適合していない可能性がある。このことについて立会者にヒアリングしたところ、耐震診断を行ったことはないとのことであった。
- ・建築年次から、建築資材にアスベストが含まれている可能性があるが、詳細は不明である。
- ・立会者の口頭説明によれば、雨漏りがあるとのことである。

【物件4（附属建物符号2）の建物に係る特記事項】

- ・高床式で、陸上部分は物置として使用されている。床の高さは地上約1.9mである。
- ・建築計画概要書の閲覧を試みたが、見当たらなかった。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。
- ・立会者の口頭説明によれば、雨漏りがあるとのことである。

※ 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 土地の概況及び利用状況等（物件1～3・物件5～7）

位置・交通	J R 東海道本線「浜松」駅の南東方・直線距離約4.3km (別添「位置図」参照)
付近の状況	工場のほか農地や戸建住宅もみられる地域
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 市街化調整区域 用途地域 用途地域の指定なし 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 なし その他の規制 なし
画地の状況	地積 2,322.00㎡ (物件1:321.00㎡、物件2:158.00㎡、物件3: 822.00㎡、物件5:171㎡、物件6:350㎡、物件7: 500㎡) 形状 やや不整形 地勢 ほぼ平坦 接道状況 中間画地で、水路を介在して、路面とほぼ等高 に接面(下記特記事項欄参照) その他 なし
接面道路の 状況	東側幅員約5.3mの舗装市道(建築基準法上の道路である)
土地の利用 状況	現況利用・・・物件1の土地は、物件4(主である建物)と物 件4(附属建物符号1)の建物の敷地として利 用されている。 物件2の土地は、物件4(主である建物)と物 件4(附属建物符号2)の建物の敷地として利 用されている。 物件3の土地は、物件4(主である建物)と物 件4(附属建物符号1)の建物の敷地として利 用されている。 物件5～7の土地は、資材置場や駐車場として 利用されている。 目的外建物の有無・・・無 その他・・・特になし
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 無 下水道 有 (注)供給処理施設における「有」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き込みが出来る状態に あることをいう。「無」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、 敷地内に引き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配 置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、役場での確認事項に 疑義がある場合等で、将来的に該当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1の土地に、物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号1）の建物が存する。 ・ 物件1の土地に集塵機（構築物）が存する。 ・ 物件1の土地にプレハブ小屋（動産）が存する。 ・ 物件1の土地と物件3の土地にまたがってサイロ（構築物）が存する。 ・ 物件2の土地に、物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号2）の建物が存する。 ・ 物件3の土地に、物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号1）の建物が存する。 ・ 物件3の土地に、地の神様が存する。 ・ 物件5の土地に、電気の引込柱が存する。 ・ 物件5の土地と物件6の土地にまたがって資材置場が存する。 ・ 物件6の土地に、サイロと焼却炉が存する。 ・ 物件6の土地の西隅で、地表に水が滲み出ている。 ・ 物件1～物件3の土地は宅地で、公共下水道の受益者負担金が支払い済みであり、物件5～物件7の土地は雑種地で、公共下水道の受益者負担金が支払われていない。 ・ 物件2・3・5の土地と東側市道との間に水路が介在しており、水路占用許可を得たうえで架橋して出入りしている。占用料は年間900円である。競落人は、承継の手続きを要する。詳しくは、中央土木整備事務所に問い合わせされたい。 ・ 物件1～物件3の土地に、既得権に基づいて建物が建築されており、物件1～物件3の土地は限定宅地である（許可日：昭和48年8月31日、許可番号：2425番）。競落人は専用住宅以外の許可建築物の許可者移転（承継）の手続きを要する。承継人には一定の要件が必要である。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ・ Aの口頭説明によれば、浜松市から、物件1、物件3、物件6、物件7の西側の土留め壁が水路側に数センチメートル越境していると言われたが、Aとしては納得がいかないとのことである。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ・ 物件1～物件7の不動産は、地番523番1（目的外土地）と事実上一体利用されているが、地番523番1（目的外土地）が令和6年9月19日に第三者に売却されていることに留意されたい。 ・ 市道から物件7の土地への通行利用について、従来は、株式会社間宮建具製作所が占用許可を得て、水路に架橋し、同社の代表者（会長）であるAが所有する地番523番1（目的外土地）を通して往来していたが、令和6年9月19日に地番523番1（目的外土地）を株式会社丸井商會に売却したため、今後は、同社の承諾を得なければ、通行できない可能性がある。令和6年9月26日現在、占用許可の承継の手続きはなされていないが、A及びBの口頭説明によれば、地番523番1（目的外土地）の売却にあたり、占用許可を承継することになっているとのことであった。 ・ Bの口頭説明によれば、今後、物件7の土地を株式会社丸井商會に製品置場として賃貸する予定とのことである。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	---

2-1 建物の概況及び利用状況（物件4、主である建物）

区分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和49年3月15日新築 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：スレート等 内壁：あらわし等 天井：あらわし等 床：コンクリート等 設備：電気、給排水、衛生 その他：ない
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：工場 間取り：後添間取図参照
品等	劣る
保守管理の 状態	劣る
建物の利用 状況	株式会社間宮建具製作所が、工場（空き家）として占有している。 ※ 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	・物件4（主である建物）は、既得権に基づいて建築された建物である（許可日：昭和48年8月31日、許可番号：2425番）。このような建物を競売によって取得した者（競落人）は、許可者移転（承継）の手続きを行う必要がある。承継人には一定の要件が存するため、入札にあたっては、当該要件を満たしているか、予め確認されたい。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ・建築年次から、現在の耐震基準に適合していない可能性がある。このことについて立会者にヒアリングしたところ、耐震診断を行ったことはないとのことであった。 ・建築年次から、建築資材にアスベストが含まれている可能性があるが、詳細は不明である。 ・物件4（主である建物）の建物内にホイストクレーンが存する。 ・物件4（主である建物）の建物内に、高圧プレス機、ボディープレス機、フラッシュプレス機、NCルーター、NCホゾ取り機のほか様々な機械が存する。 ・立会者の口頭説明によれば、雨漏りがあるとのことである。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件4、附属建物符号1）

区 分	附属建物符号1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数 仕 様	建築年月日（登記記載）：昭和49年3月15日新築 経 過 年 数：約51年 経済的残存耐用年数：乏しい 構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：あらわし等 天 井：あらわし等 床：コンクリート等 設 備：電気 その他：な い
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：作業場 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣 る
保 守 管 理 の 状 態	劣 る
建 物 の 利 用 状 況	株式会社間宮建具製作所が、作業場（空き家）として占有している。 ※ 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	・ 物件4（附属建物符号1）は、既得権に基づいて建築された建物である（許可日：昭和48年8月31日、許可番号：2425番）。このような建物を競売によって取得した者（競落人）は、許可者移転（承継）の手続きを行う必要がある。承継人には一定の要件が存するため、入札にあたっては、当該要件を満たしているか、予め確認されたい。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ・ 建築年次から、現在の耐震基準に適合していない可能性がある。このことについて立会者にヒアリングしたところ、耐震診断を行ったことはないとのことであった。 ・ 建築年次から、建築資材にアスベストが含まれている可能性があるが、詳細は不明である。 ・ 立会者の口頭説明によれば、雨漏りがあるとのことである。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

2-3 建物の概況及び利用状況（物件4、附属建物符号2）

区 分	附属建物符号2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成8年8月31日新築 経 過 年 数：約28年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：あらわし 設 備：な い その他：な い
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：倉庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	劣 る
保 守 管 理 の 状 態	劣 る
建 物 の 利 用 状 況	株式会社間宮建具製作所が、倉庫（空き家）として占有している。 ※ 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	・ 高床式で、陸上部分は物置として使用されている。床の高さは地上約1.9mである。 ・ 建築計画概要書の閲覧を試みたが、見当たらなかった。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ・ 立会者の口頭説明によれば、雨漏りがあるとのことである。 ※ 詳細は、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

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が工場等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1～3・5～7（土地）

物件1～3・5～7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	33,800	0.56	321.00	0.9	5,470,000
2	33,800	0.56	158.00	0.9	2,690,000
3	33,800	0.56	822.00	0.9	14,000,000
5	33,800	0.15	171	—	870,000
6	33,800	0.15	350	—	1,770,000
7	33,800	0.15	500	—	2,540,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中央（県）9－3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/120 \rightleftharpoons 33,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：ない

◇地域格差：基準地は、環境条件等が優る。

イ 個別格差：物件1～3については、限定宅地であること等を考慮した。

物件5～7については、雑種地であること等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量を採用。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 4（建物）

目的建物の再調達原価を、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

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
4（主）	80,000	995.30	0.01	800,000
4（附 1）	—	63.70	—	10,000
4（附 2）	—	15.75	—	10,000

イ 現況延床面積：登記簿数量を採用した。

ウ 現価率：物件 4（主である建物）の建物について、経過年数、市場性等を考慮して 1 % と査定した。

物件 4（附属建物符号 1）と物件 4（附属建物符号 2）については、経過年数、市場性等を考慮した結果特段の経済価値はないと判断し、備忘価格としてそれぞれ 10,000 円と査定した。

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、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。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地 価格 (円)	土地利用権 等価格を配 分するため の調整項目	土地利用権等 割合		土地利用権 等価格 (円)	配分先 の物件 番号
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ＝エ	
1	5,470,000	58.5%	0.10	場所的利益	320,000	4(主)
		41.5%	0.10	場所的利益	230,000	4(附1)
2	2,690,000	88.3%	0.10	場所的利益	240,000	4(主)
		11.7%	0.10	場所的利益	30,000	4(附2)
3	14,000,000	98.2%	0.10	場所的利益	1,370,000	4(主)
		1.8%	0.10	場所的利益	30,000	4(附1)
5	870,000	—	—	—	870,000	—
6	1,770,000	—	—	—	1,770,000	—
7	2,540,000	—	—	—	2,540,000	—

イ 土地利用権等価格を配分するための調整項目：物件1について、物件4（主である建物）、物件4（附属建物符号1）の建物の床面積割合等を考慮して査定した。

物件2について、物件4（主である建物）、物件4（附属建物符号2）の建物の床面積割合等を考慮して査定した。

物件3について、物件4（主である建物）、物件4（附属建物符号1）の建物の床面積割合等を考慮して査定した。

ウ 土地利用権等割合：物件1に係る物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号1）の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。
物件2に係る物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号2）の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。
物件3に係る物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号1）の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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エ) 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	5,470,000	－ 550,000		0.8	0.65	2,560,000
2	2,690,000	－ 270,000		0.8	0.65	1,260,000
3	14,000,000	－ 1,400,000		0.8	0.65	6,550,000
4 (主)	800,000	＋ 1,930,000	－	0.8	0.65	1,420,000
4 (附1)	10,000	＋ 260,000	－	0.8	0.65	140,000
4 (附2)	10,000	＋ 30,000	－	0.8	0.65	20,000
5	870,000	－		0.8	0.65	450,000
6	1,770,000	－		0.8	0.65	920,000
7	2,540,000	－		0.8	0.65	1,320,000
一 括 価 格 (合 計)						14,640,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件1の控除額については物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号1）の建物の面積割合に留意して配分・加算し、物件2の控除額については物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号2）の建物の面積割合に留意して配分・加算し、物件3の控除額については物件4（主である建物）と物件4（附属建物符号1）の建物の面積割合に留意して配分・加算した。

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、建物の建築年次が古いことや当該地域における近年の不動産需要等を考慮した結果、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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 地価調査（中央9－3）

所 在：浜松市中央区都盛町字西恩地170番1外

価 格：40,600円／㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：3,503㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側6.3m市道

用 途 指 定 等：市街化区域・工業地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

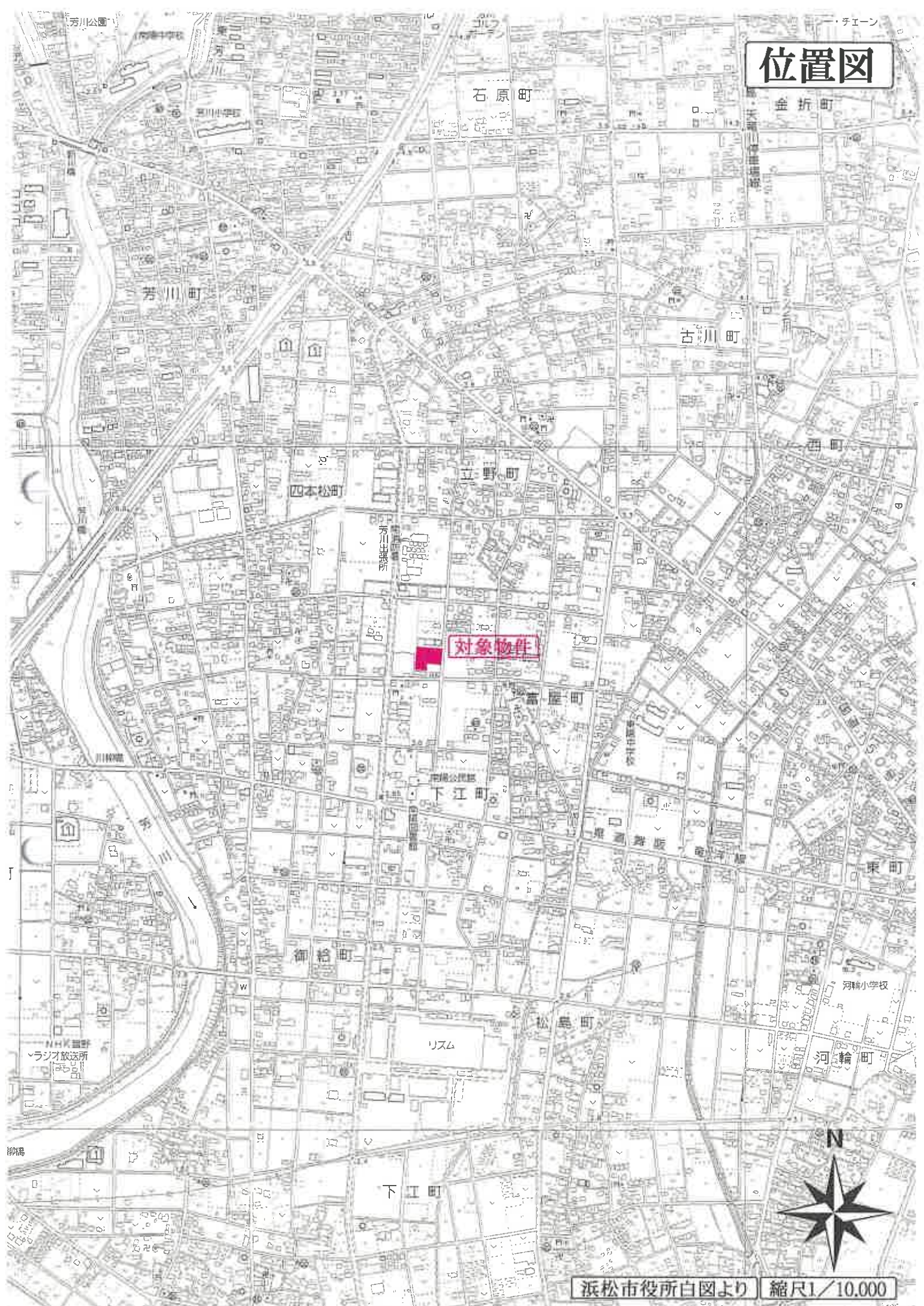
地 域 の 概 要：中小規模の工場が建ち並ぶ工場地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上

位置図



公図写



(座標値種別：図上測定)

地番



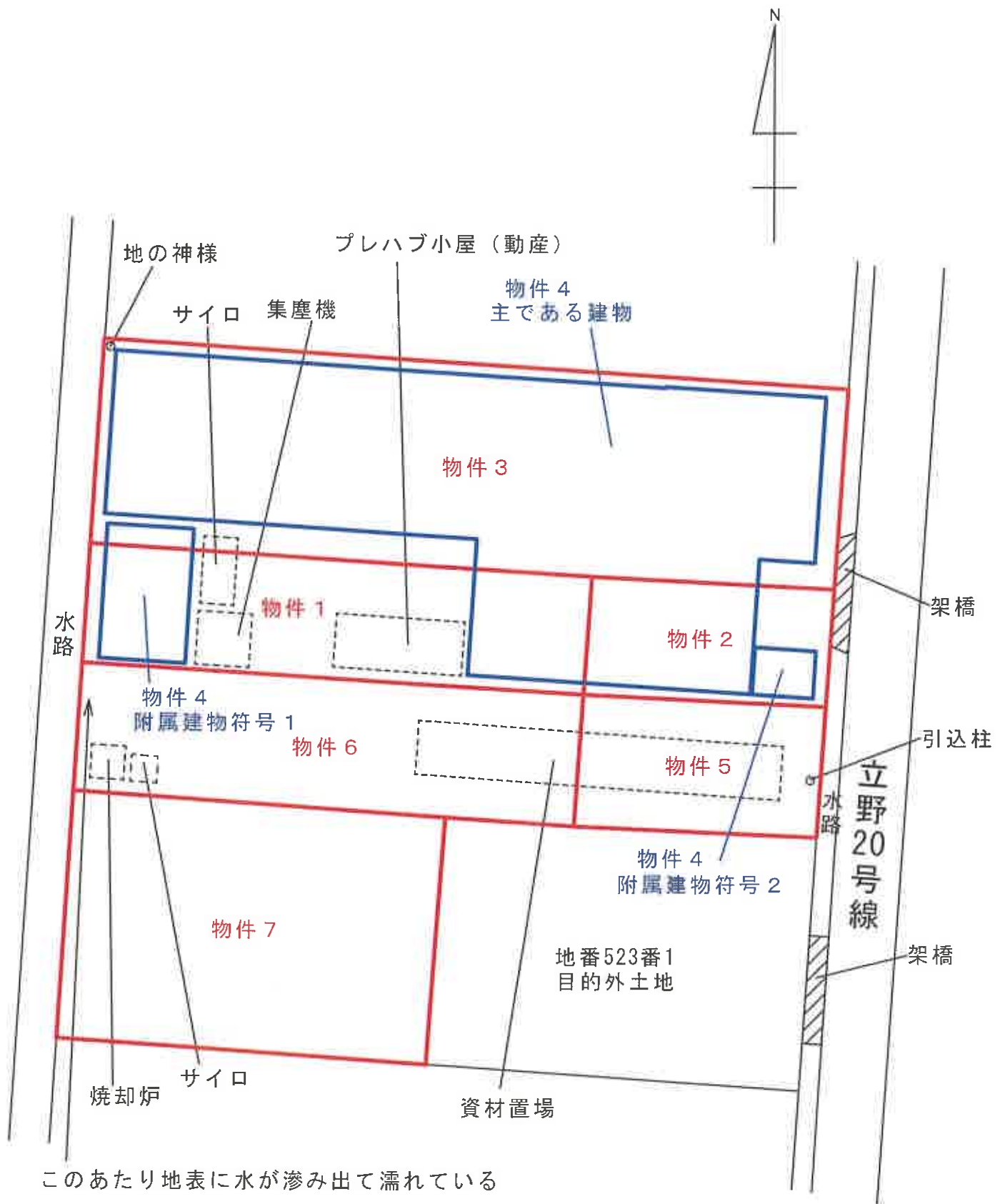
立里
7

在 浜松市中央区立野町字向

地 番 528番

縮尺1/500

建物配置図



※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図

主である建物

1 階

高圧プレス機

ボディープレス機

工場

倉庫

UP

フラッシュプレス機

工場

洗

トイレ

工場

N C ルーター

N C ホゾ取り機

2 階

トイレ

物置

倉庫

食堂

事務所

DN

間取図

附属建物符号 1



附属建物符号 2

