

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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	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 9 月 29 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

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 10033番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 677.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 10033番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 984.56平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 10033番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.60平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 10034番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 122.48平方メートル |
| 5 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 10035番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 62.04平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|--|
| 6 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 10035番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 24.04平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 10032番10 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8.93平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味10033番地1、10033番地3 |
| | 家屋 | 番号 | 10033番1 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 233.55平方メートル |
| | | 2階 | 29.81平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味10035番地5、10033番地3、10034番地5 |
| | 家屋 | 番号 | 10035番5 |
| | 種 | 類 | 車庫 |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 59,23 平方メートル



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号 1～9】

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 8～9】

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 1～9】

売却対象外の土地（地番 10032 番 11、地番 10032 番 5、
地番 10032 番 1、地番 10035 番 2）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 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 1 0 0 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 7. 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 1 0 0 3 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 8 4. 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 1 0 0 3 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7. 6 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 1 0 0 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 4 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 1 0 0 3 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2. 0 4 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	浜松市浜名区細江町気賀字五味
	地 番	10035番6
	地 目	宅地
	地 積	24.04平方メートル
7	所 在	浜松市浜名区細江町気賀字五味
	地 番	10032番10
	地 目	宅地
	地 積	8.93平方メートル
8	所 在	浜松市浜名区細江町気賀字五味10033番地1、10033番地3
	家屋 番号	10033番1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 233.55平方メートル 2階 29.81平方メートル
9	所 在	浜松市浜名区細江町気賀字五味10035番地5、10033番地3、10034番地5
	家屋 番号	10035番5
	種 類	車庫
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 59.23 平方メートル



令和6年(ケ)第 77号
令和6年12月18日受理
令和7年 1月27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 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 1 0 0 3 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 7 7. 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 1 0 0 3 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 8 4. 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 1 0 0 3 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 7. 6 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 1 0 0 3 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 2. 4 8 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 1 0 0 3 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 2. 0 4 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 10035番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 24.04平方メートル |
| 7 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 10032番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.93平方メートル |
| 8 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味10033番地1、10033番地3 |
| | 家屋 番号 | 10033番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 233.55平方メートル
2階 29.81平方メートル |
| 9 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味10035番地5、10033番地3、10034番地5 |
| | 家屋 番号 | 10035番5 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 59.23平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	浜松市浜名区細江町気賀10033番地				
土地	物件1～7				
現況地目	☒ 宅地（物件1～7） ☐ 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 ☒ 土地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8～9				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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、物件8建物を住居（貸別荘）として、物件9建物を車庫として、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	「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			{	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
{	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 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 ☒ 土地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, 2土地の西側には、市道細江中区5-68号線(官地 幅員約1.1m)が存在するが、浜松市中央区役所建築行政課によれば、本件建物が建てられた当時は、前記道路は建築基準法42条2項道路として取り扱われたと思われるが、平成22年以降、前記道路は、建築基準法上の道路ではなく、本件建物を建て替えるには、建築基準法43条但書の許可を得る必要がある旨の回答がある。
- 2 物件2土地の南西側には、本物件所有者(株式会社プロパティ)が所有する土地(地番10032-9 地目公衆用道路)が存在する。なお、前記土地の南側には、市道細江中区5-81号線(官地 幅員約5.1m 建築基準法42条1項1号道路)が存在する。
- 3 物件1, 2土地の西側部分及び物件3土地は、傾斜地であり、樹木が繁茂している。
- 4 前記1記載の市道から物件1, 3, 2土地を介して本件建物に通ずる歩道が存在する。
- 5 本件所有者らは、南側土地(地番10032-11, 10032-5, 10032-1, 10035-2 地目畑ほか 私有地)を利用して、本件土地(物件6・7が進入路)に入りしている。
- 6 本件土地と周囲隣地との境界は判然としない。
- 7 物件4土地内北西側及び物件1土地内南西側には、電柱が存在する。
- 8 物件1土地内北側(物件8建物の北西側)には、祠(地神)が存在する。
- 9 物件8建物内には、雨漏り痕(1階LD天井)が存在する。

(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 (債務者会社代表者)	1 本物件は、私の妻Bが代表を務める株式会社プロパティが所有しています。 2 本物件は、2年ほど前まで貸別荘として使用していましたが、現在は、貸し出しておらず、動産類を残置した空き家です。 3 物件8建物は住居であり、物件9建物は車庫です。 4 物件1土地内南西側及び物件4土地内北西側には、電柱が存在します。 5 本物件に至る車道は、南側隣地（10032-11, 10032-5, 10035-2、10032-1）から物件6, 7に至る私道しかありませんが、前記私道を通行するについて、南側隣地所有者から口頭による承諾を得ています。なお、金銭的な授受はありません。 6 西側官地から物件1, 物件3, 物件2を経て、物件8～9建物に至る歩道があります。 7 南西側隣地（10032-9）も株式会社プロパティが持分3分の1を平成29年に取得していますが、接道要件を満たすためと聞いています。 8 物件8建物内には、雨漏り痕があります。その他、本物件について、不具合はありません。 9 本物件を購入した平成23年頃、リフォーム（屋根張替等）をしました。 10 隣地との境界について、争いはありません。本物件内にて事故等はありません。

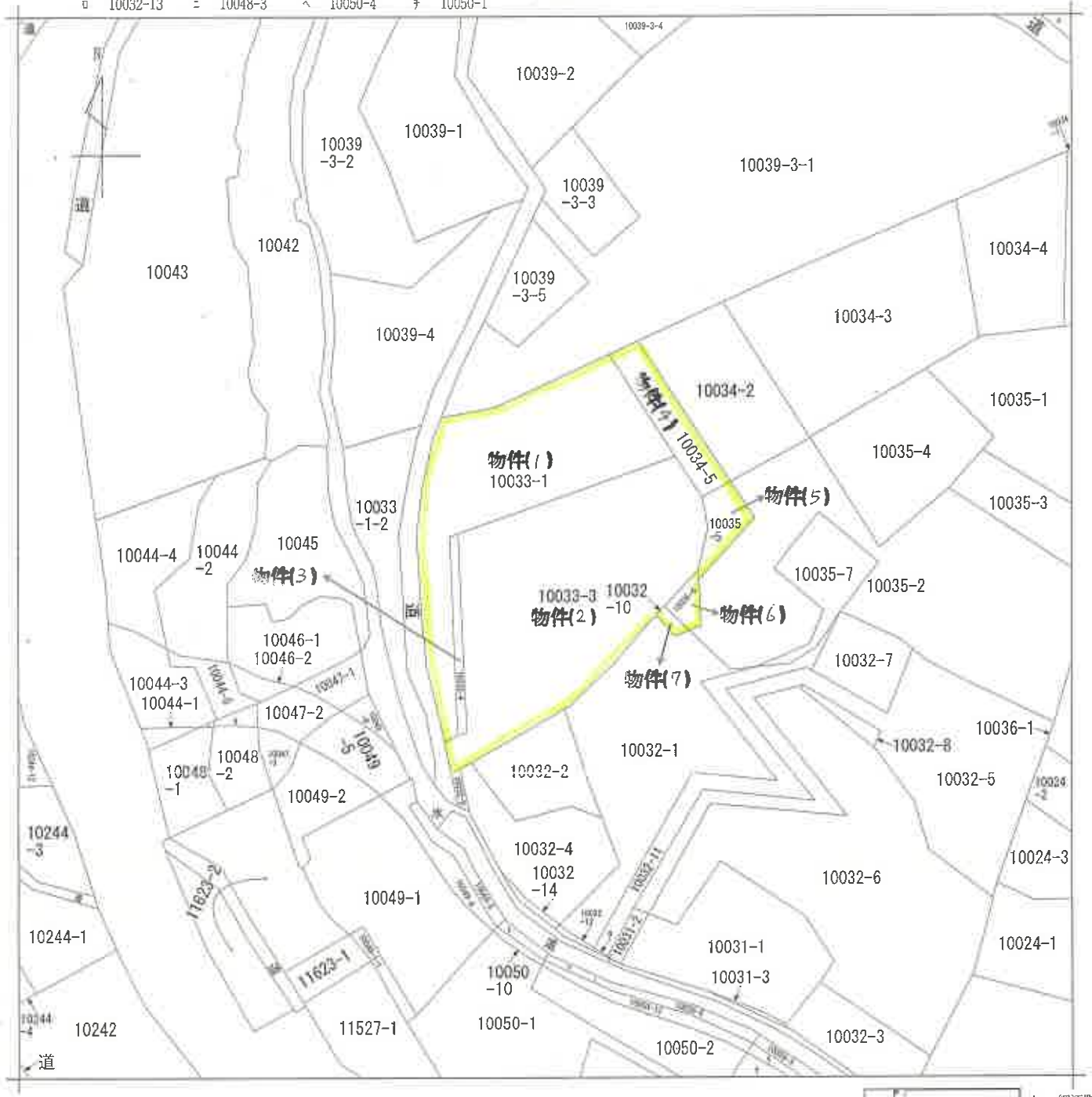
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月19日(木) 12:20-12:30	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(10032-5他10筆)登記簿謄本申請・ 受領
6年12月19日(木) 15:20-15:40	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
6年12月19日(木) 16:30-16:50	浜松市中央区役所 道路保全課 建築行政課	接道関係調査
7年 1月24日(金) 10:00-10:45	物件所在地	債務者会社代表者Aと面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内)
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 を立ち合わせ、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。 ☐		

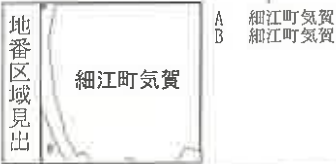
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 版を A 4 版に縮小

イ 10031-4 ハ 10040-2 ホ 10048-4 ト 10050-6 10050-11
ロ 10032-13 ニ 10048-3 ヘ 10050-4 チ 10050-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	浜松市浜名区細江町気賀字五味				地番	10033番1				
出力縮	1/600	精度区		座標系又は記号		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。

(静岡地方支務局浜松支局管轄)

令和6年11月20日

東京法務局台東出張所

登記官

(8 枚目)

請求番号 : 37-1

(1/1)

316222

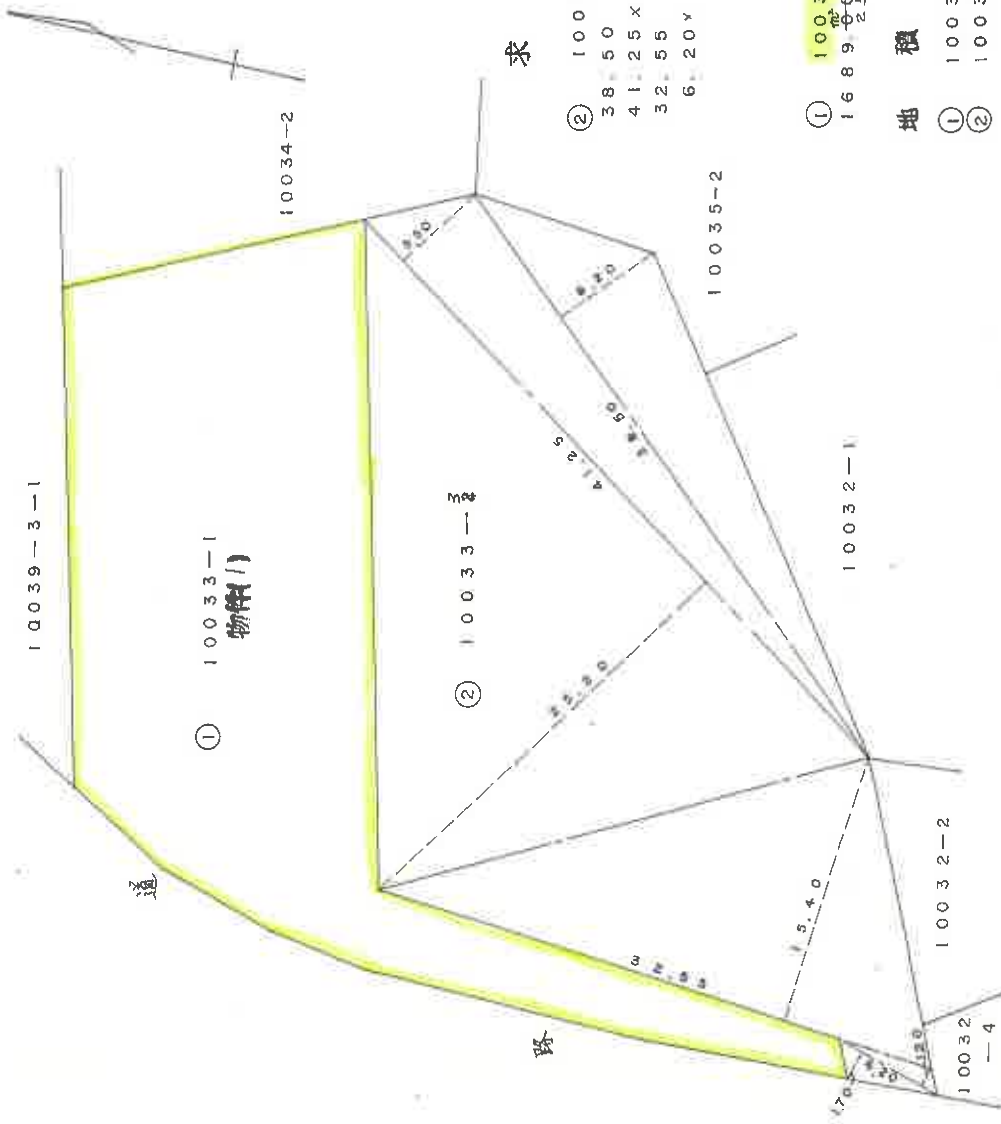
浜松市北区

地番	10033-1-3
土地の所在	引佐郡細江町 免賀五味

〇 地 積 測 量 図

土地の所在	引佐郡細江町 免賀五味
-------	-------------

昭和五年六月九日	作製
年月日	製



求 積

② 10033-2
 $38.50 \times 6.20 = 240.70$
 $41.25 \times (5.50 + 2.520) = 266.3750$
 $32.55 \times 15.40 = 501.2700$
 $6.20 \times (1.20 + 1.70) = 17.9800$
2024.3250
1012.1625

① 10033-1
 $1689.00 \div 2.5 = 675.60$
 $1012.16 = 675.60$

地 積

① 10033-1
675.60 m^2
② 10033-2
1012.16 m^2

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

単位 m

縮 尺 1/300

51.6.9

A3版をA4版に縮小

昭和五十六年九月九日 登記

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。

(静岡県地方事務局浜松支局管轄)

令和6年11月20日

東京法務局台東出張所

登記官

(9 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。
(静岡地方法律局浜松支局登録)

令和6年11月20日 東京法律局台東出張所

登記店

(10枚目)

316223

浜松市北区

〇地積測量図

地番 10033-3
10033-4

土地の所在 8) 浜柳細江町賀字五味

作製年月日 昭和五十年六月拾五日

作製者

求積

② 10033~4

$27.60 \times (1.00 + 1.00) = 55.20$

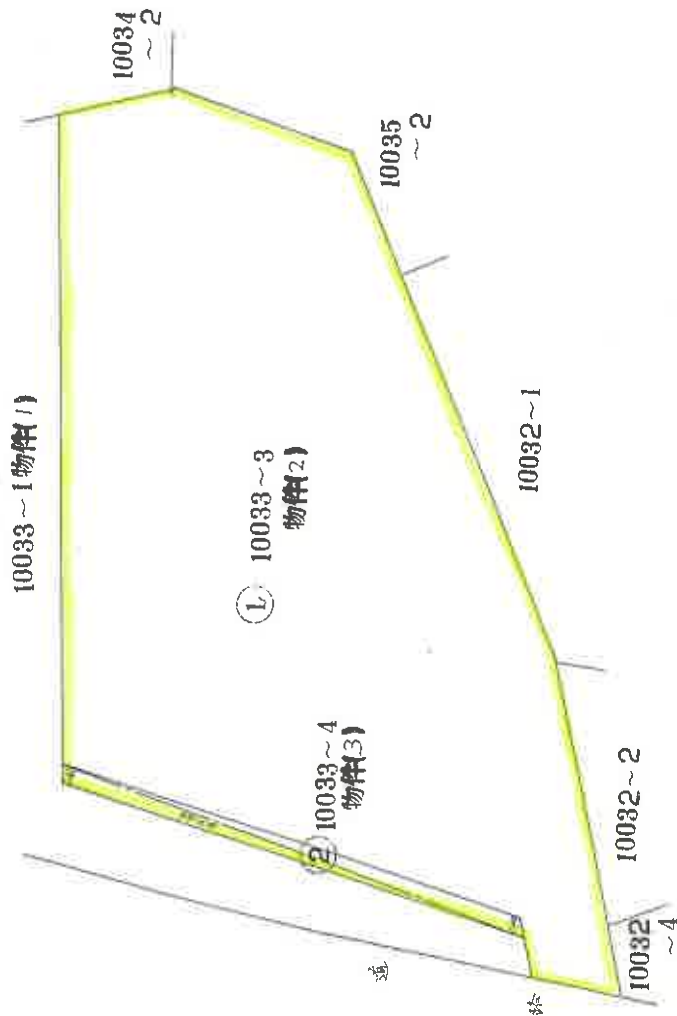
① 10033~3

$101.246 - 27.60 = 73.646$

地積

① 10033-3

② 10033-4



単位 m

縮尺 1/300

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

51.6.18

A3版をA4版に縮小

昭和五十年六月十八日

(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。
(静岡地方方法務局浜松支局管轄)
令和6年11月20日 東京法務局台東出張所

(二枚目)

登記簿

316224

浜松市北区 地積測量図

10034-2
地番 10034-5

土地の所在 引佐郡細江町気賀字五味

求積

③ 10034-5

NO	X	Y	Y'-Y''	2A
1	130.495	81.747	-6.240	-814.288800
2	131.773	86.549	15.616	2057.767168
23	109.239	97.363	6.240	681.651360
9	107.592	92.789	-15.616	-1680.156672
			1/2	244.973056
				122.486528 M ²

④ 10034-2

$$330.57m^2 - 122.48m^2 = 208.09m^2$$

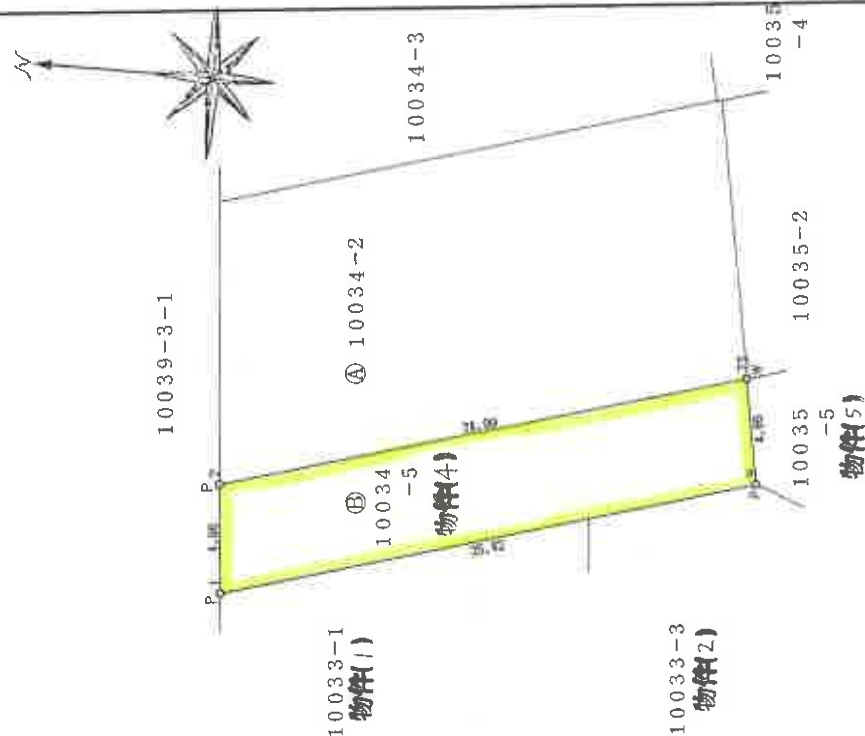
地積

④ 10034-2

208m²

⑤ 10034-5

122m²



境界略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金庫杭, M...刺ミ (単位m)

作製者 土地家屋調査士

(昭和61年 月 日作製)

申請人

縮尺

250

61.3.7

A3版をA4版に縮小

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

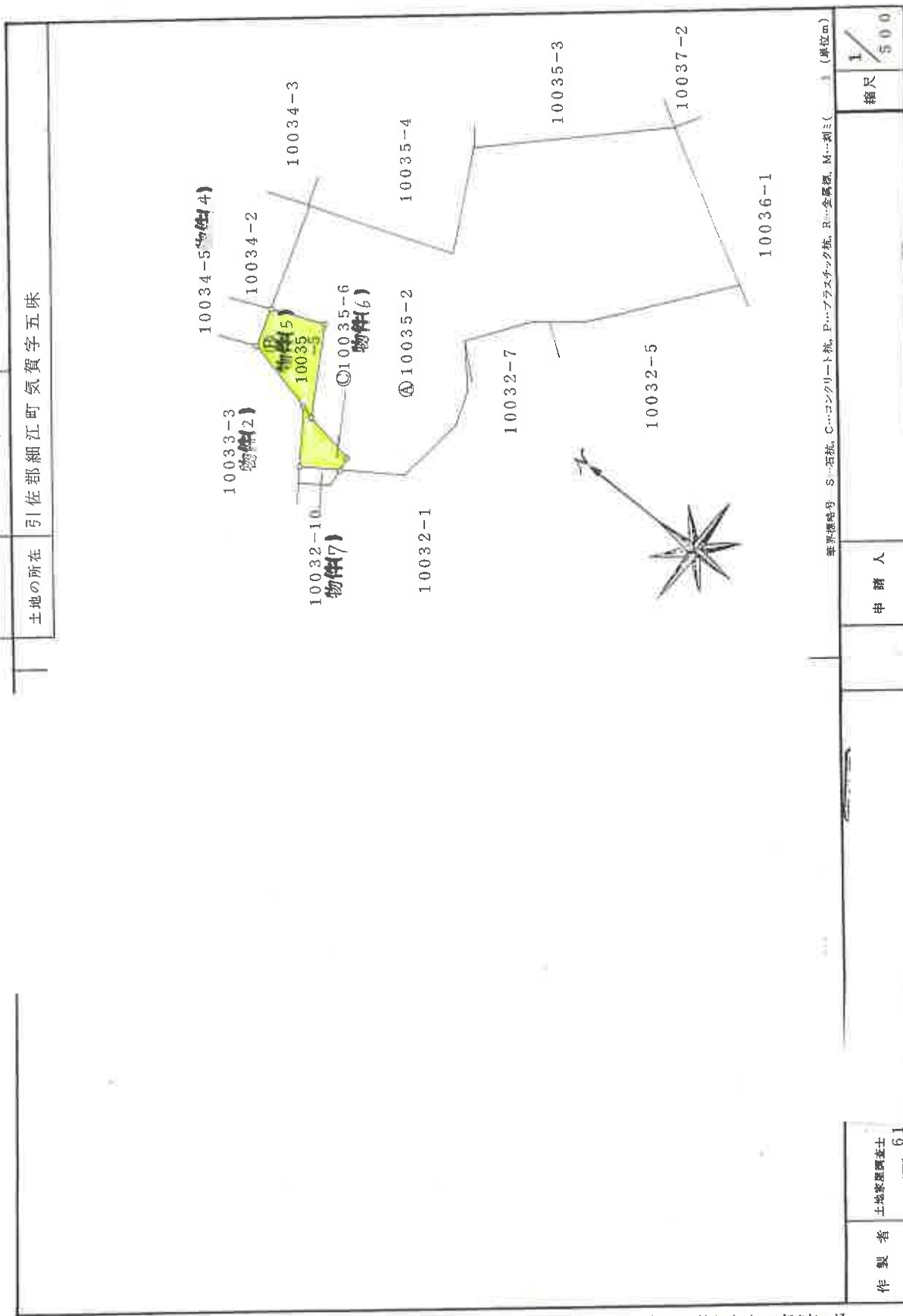
316235

浜松市北区

〇地積測量図

地番 10031-5
10035-2.~6

土地の所在 引佐郡細江町気賀字五味



A 3 版を A 4 版に縮小

境界略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ (単位:m)

作製者 土地家屋調査士 (昭和61年 月 日)	申請人	縮尺 1/500
-------------------------	-----	----------

6137

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(静岡県地方務局浜松支局管轄)
令和6年11月20日 東京法務局台東出張所

登記簿

(2 枚目)

(静岡地方公務局浜松支局管理)
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年11月20日 東京法務局台東出張所

登記簿

(3 枚目)

316226

10035-2 浜松市北区

0 地 積 測 量 図 2/2

地 番	10035-5 10035-6
土地の所在	引佐郡細江町気賀字五味

積

㊦ 10035-5

NO	X	Y	Y'-Y''	2A
4	96.811	90.651	-9.270	-897.437970
8	98.383	91.122	2.138	210.342854
9	107.592	92.789	6.241	671.481672
23	109.239	97.363	7.603	830.544117
3	102.927	100.392	-6.712	-690.846024
1/2				62.0423245 M ²

㊧ 10035-6

NO	X	Y	Y'-Y''	2A
4	96.811	90.651	-1.115	-107.944265
5	90.240	90.007	-2.365	-213.417600
25	89.921	88.286	-4.685	-421.279885
24	93.951	85.322	2.836	266.445036
8	98.383	91.122	5.329	524.283007
1/2				48.086293

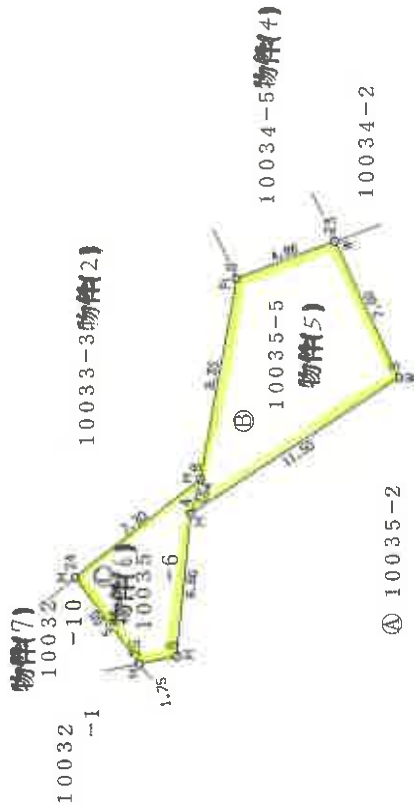
㊨ 10035-2

$1170.24m^2 - (㊦ + ㊧) = 1084.16m^2$

地 積

㊦ 10035-2	1084 m ²
㊧ 10035-5	62 m ²
㊨ 10035-6	24 m ²

㊩ 10035-2



境界略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金線, M...測ミ (単位m)

作 製 者	土地家屋調査士	申 請 人	縮 尺
61 年 3 月 4 日 (昭和)			1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(静岡地方方法務局浜松支局管轄)
令和6年11月20日 東京法務局台東出張所

登記号

(4枚目)

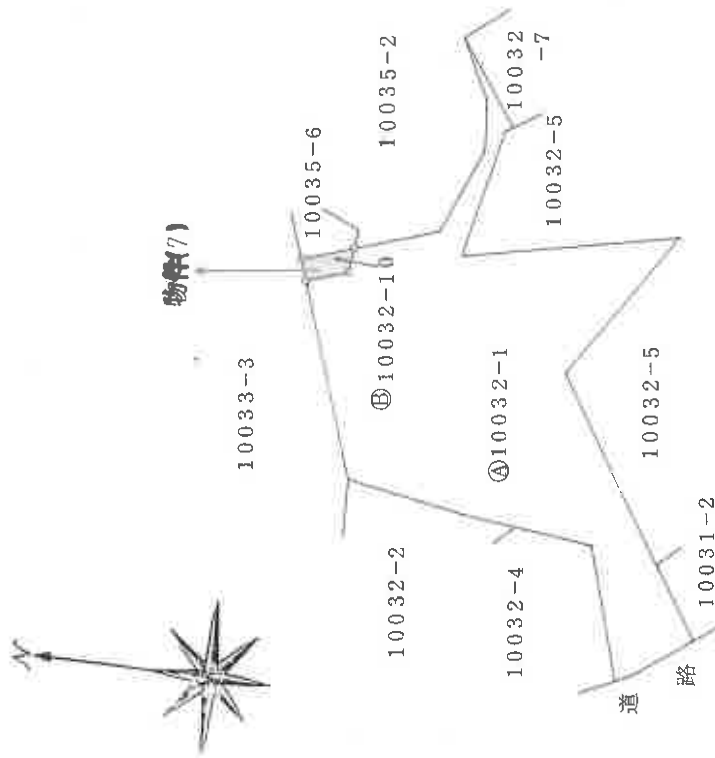
316215

10032-1 浜松市北区

地積測量図

地番 10032-10

土地の所在 引佐郡細江町気賀字五味



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

境界標略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...刻ミ (単位m)

作製者 土地家屋調査士

(昭和61年3月4日作製)

申請人

縮尺

1/500

6137

A3版をA4版に縮小

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。
(静岡地方方法務局浜松支局管轄)

令和6年11月20日 東京法務局倉庫出張所

登記官

15枚目

316216

10032-1 浜松市北区

C 地 積 測 量 図 2/2

地 番 10032-10

土地の所在 引佐郡細江町気賀字五味

求 積

⑥ 10032-10

N0	X	Y	Y'-Y"	2A
6	89.513	86.082	-4.515	-404.151195
7	92.766	83.771	-0.760	-70.502160
24	93.951	85.322	4.515	424.188765
25	89.921	88.286	0.760	68.339960
				17.875370
				1/2 8.937685 M ²

④ 10032-1

$$1165.65\text{ m}^2 - 8.93\text{ m}^2 = 1156.72\text{ m}^2$$

地 積

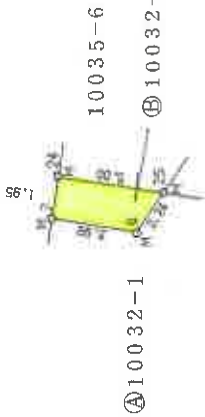
④ 10032-1

$$1156\text{ m}^2$$

⑤ 10032-10

$$8.93\text{ m}^2$$

10033-3物件(2)



10035-2

⑤ 10032-10物件(7)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記簿略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ (単位m)

作 製 者

土地家屋調査士

(昭和 61 年 3 月 4 日作製)

申 請 人

縮 尺

1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
(静岡地方方法務局浜松支局寄贈)

令和6年11月20日 東京法務局台東出張所

登記簿

16 (枚目)

014929

浜松市北区

家屋番号 10033番1

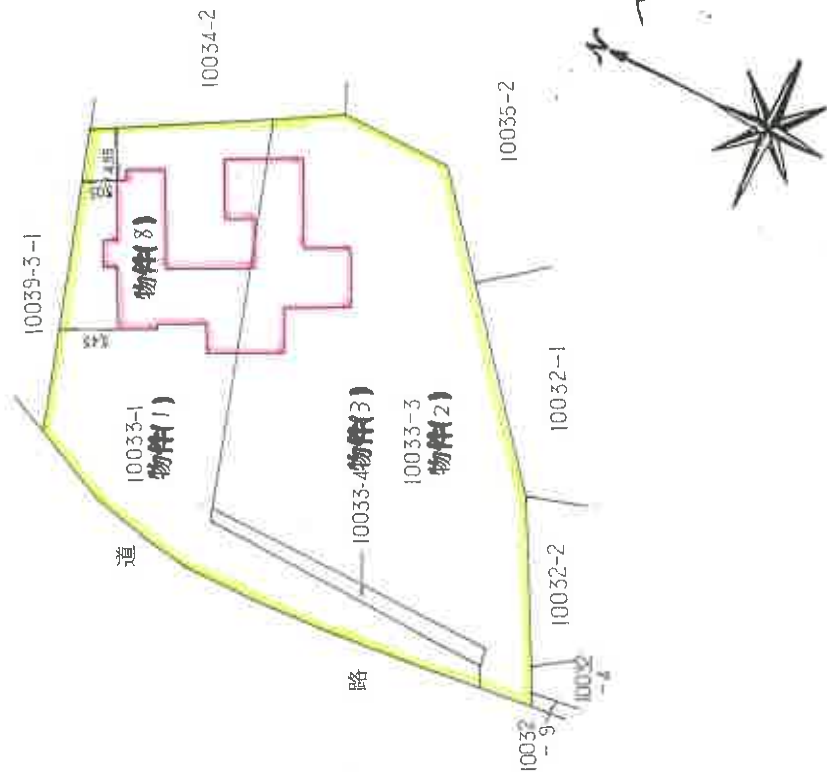
建物の所在

引佐郡細江町気賀字五味10033-1, 10033-3

○建物図面

各階平面図

各階平面図



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

尺 1/

作製者 土地家屋調査士

(昭和60年5月20日作製)

60.11.15

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

(静岡地方方法務局浜松支局管轄)

令和6年11月20日

東京法務局台東出張所

登記官

(17 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

浜松市北区

建物平面図

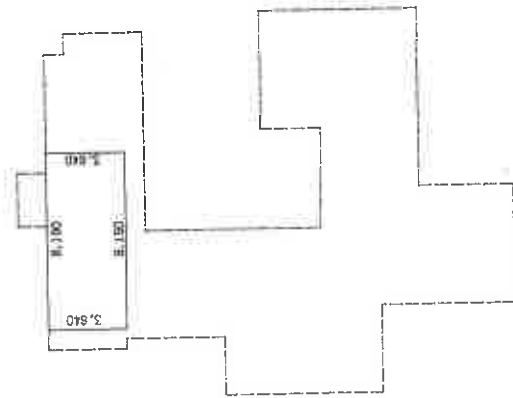
家屋番号 10033番1

○各階平面図

014930

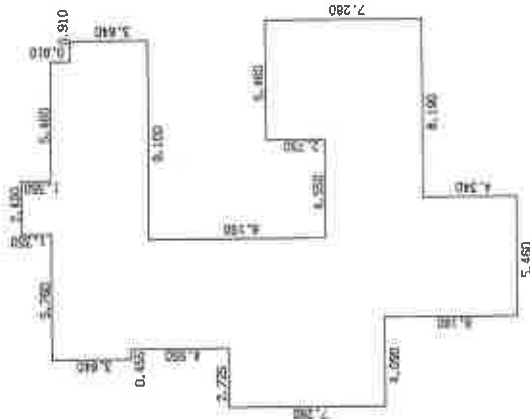
建物の所在 引佐郡細江町気賀字五味10033-1, 10033-3

2 階



3.640 X 8.190 = 29.811600
コカメ代キ 29.81 M²

1 階



1.350 X 2.430 = 3.280500
0.910 X 13.650 = 12.421500
2.730 X 14.560 = 39.748800
0.910 X 14.105 = 12.835550
3.640 X 5.005 = 18.218200
4.550 X 7.730 = 35.171500
2.730 X 5.460 = 14.905800
2.730 X 17.740 = 48.430200
1.820 X 13.650 = 24.843000
4.340 X 5.460 = 23.696400
コカメ代キ 233.55 M²

(単位:m)

縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士会 (昭和60年11月15日作成)

申請人

60.11.15

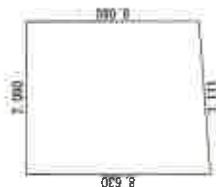
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 10035番5

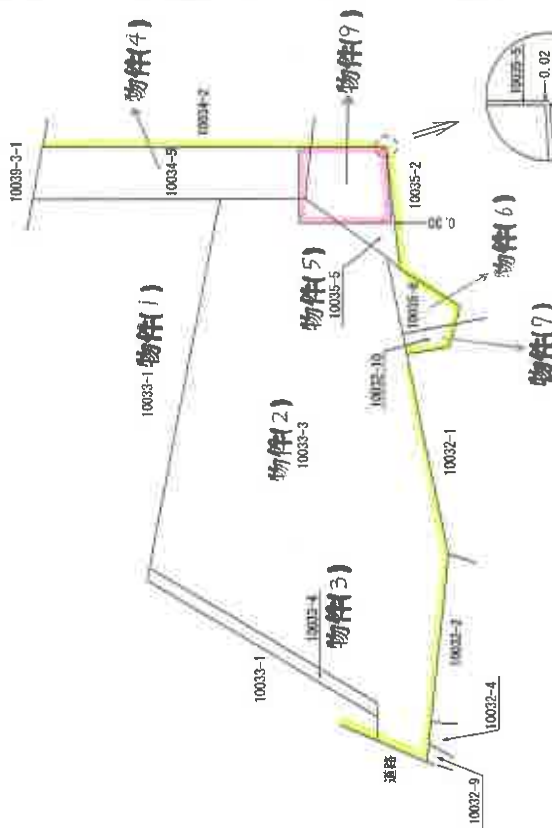
建物の所在
浜松市北区細江町気賀字五味
10035番地5、10033番地3、10034番地5



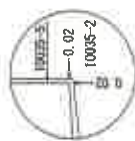
求 積 表

$$\begin{aligned} & (8.080 + 8.630) \\ & \times 7.090 \div 2 = 59.2369500 \end{aligned}$$

床面積 59.23 m²



A 3 版を A 4 版に縮小



詳細図
縮尺 1/25

(単位:m)

作製者 土

(平成 26 年 11 月 5 日)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。

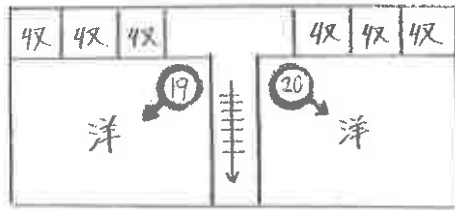
(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和 6 年 11 月 20 日

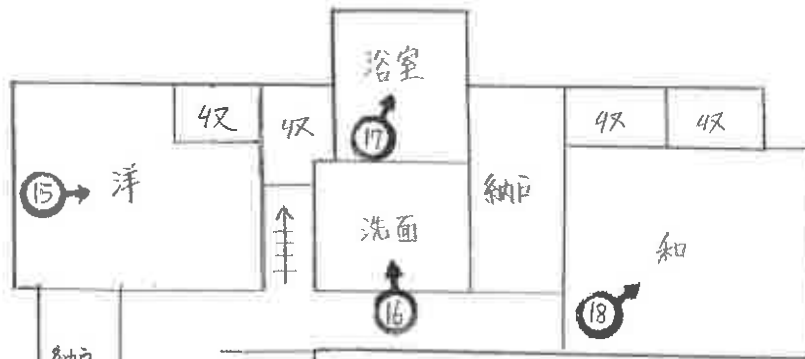
東京法務局台東出張所

登記官

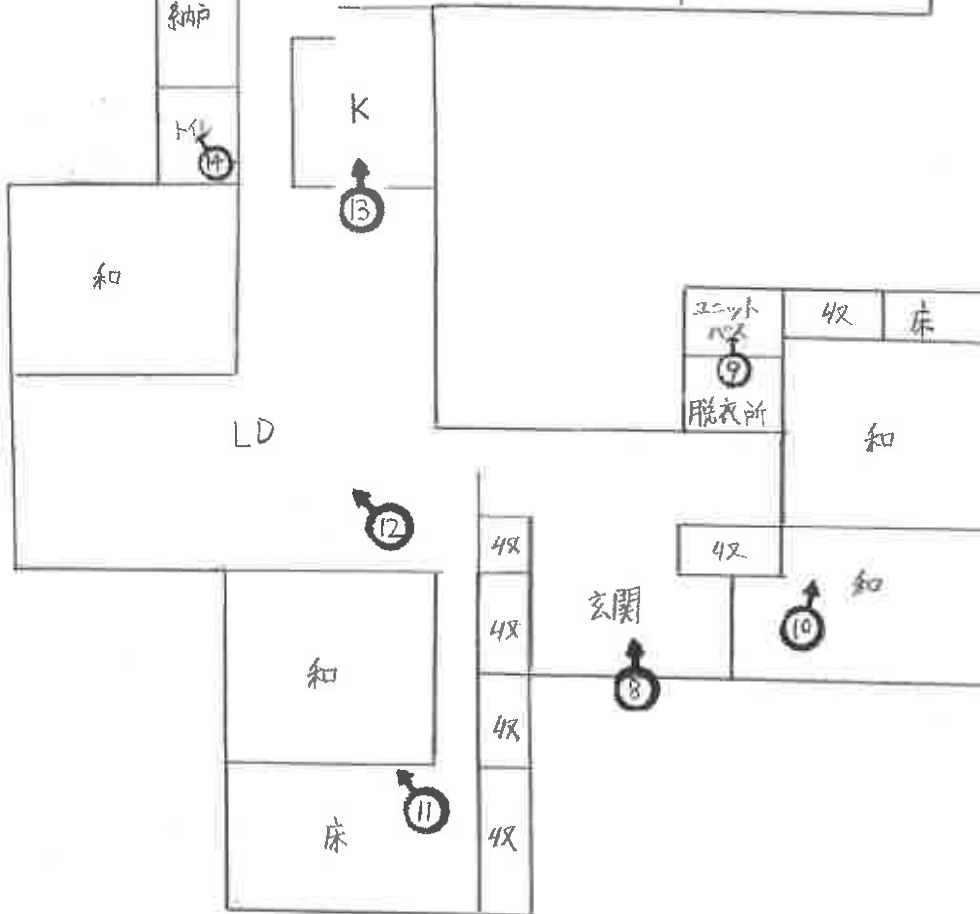
建物間取図



物件(8)
2階



物件(8)
1階



物件(9)



♂写真撮影方向

(1)

物件 8



(2)

物件 8



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8) 物件 8



(9) 物件 8



(10) 物件 8



(1 1) 物件 8



(1 2) 物件 8



(13) 物件8



(14) 物件8



(15) 物件8



(16) 物件8



(17) 物件8



(18) 物件8



(19) 物件8



(20) 物件8



(21) 物件9



令和 6 年（ケ）第 77 号
令和 7 年 1 月 29 日現地調査
令和 7 年 4 月 3 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

長島 和芳

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 10033番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 677.09平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 10033番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 984.56平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 10033番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 27.60平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 10034番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 122.48平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 | 番 | 10035番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 62.04平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 10035番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 24.04平方メートル |
| 7 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味 |
| | 地 番 | 10032番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8.93平方メートル |
| 8 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味10033番地1、10033番地3 |
| | 家屋 番号 | 10033番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 233.55平方メートル
2階 29.81平方メートル |
| 9 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字五味10035番地5、10033番地3、10034番地5 |
| | 家屋 番号 | 10035番5 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 59.23平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,400,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,610,000円
物件2 (土地)	金 2,340,000円
物件3 (土地)	金 120,000円
物件4 (土地)	金 90,000円
物件5 (土地)	金 50,000円
物件6 (土地)	金 30,000円
物件7 (土地)	金 10,000円
物件8 (建物)	金 5,560,000円
物件9 (建物)	金 590,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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、2、4、5の土地の内訳価格は物件8、物件9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8、9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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
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	
8	物件目録記載のとおり	
9	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
※物件1、2の土地に跨って物件8の建物が存する。 ※物件2、4、5の土地に跨って物件9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 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～7）

位 置 ・ 交 通	天竜浜名湖鉄道「西気賀」駅の北方直線距離で約200m	
付 近 の 状 況	浜名湖北側の丘陵地に位置し、山林やミカン畑が多い中に一般住宅、別荘等が散在する地域。	
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 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 用途指定なし 60% 200% なし 物件1～3は既存宅地の確認がある 物件4～7は既存宅地の確認がない※特記事項 参照のこと
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況	1906.74㎡ やや不整形 間口約51m、奥行約30～51m 物件1、2の西側と物件3は南西垂れの傾斜地、 物件1、2の東側と物件4～7は概ね平坦地 西側市道と等高～5m高く接面する中間画地
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約1.1mの舗装市道(建築基準法上の道路ではない)に接面する。※現況及び公図上の幅は約2m	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用…物件1、2の東側は一体で物件8の敷地、物件1、2の西側及び物件3は傾斜地で雑木等が繁茂、物件2の南東端及び物件4、5は一体で物件9の敷地、物件6、7は南側私道からの進入路として使用されている。 目的外建物の有無・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり ※傾斜地のため、浜松市との間で自費にて加圧ポンプを設置する旨の誓約書がある なし 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、敷地内に引込まれている状態をいう。「可」とは、前面道路に施設管は敷設されているが、未引込みの状態にある場合をいう。「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。

特 記 事 項	※物件1～3は既存宅地の確認あり、建物再建築可。既存宅地確認年月日は昭和56年5月15日、確認番号は第7－69号。詳細については浜松市土地政策課にて確認のこと。 ※物件4～7は線引き後の宅地で、既存宅地の確認がなく、建築許可等もないため、建物の建築は不可。物件9の建物は無許可で建てられた可能性がある。 ※本件土地の接面道路（西側）は現在建築基準法上の道路ではないため、物件1、2の土地上の建物を建替える場合には、建築基準法43条2項2号の許可を得ることが必要となる。この場合、現況道路の中心線から2mの位置まで後退すること、建替え後の建物は従前建物と同一用途、同一規模であること等が必要になる。詳細については浜松市建築行政課にて確認のこと。 ※西側道路から物件1、2、3の土地を介して物件8、9の建物に通ずる石畳の通路が存在する。 ※本件所有者らは南側の私有地（地番10032番11、10032番5、10032番1、10035番2の一部）を利用して本件土地（物件6、7）に出入りしている。本件債務者会社代表者によれば、南側隣地所有者から口頭による承諾を得ており、通行にあたって金銭等の授受はないとのことである。 ※物件1内北側に祠（地の神様）が存在する。 ※本件土地と周囲隣地との境界は外観上判然としない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件8)

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60年5月10日新築 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル塗り、漆喰等 内 壁：クロス、合板等 天 井：杉板、合板、クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水等
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：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや上等
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が住居（貸別荘）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	※債務者会社代表者によれば、平成23年頃屋根張替等のリフォームを行っているとのことである。 ※1階LD（居間）の天井に雨漏り痕が見られる。

(物件9)

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60年月日不詳新築 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：数年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：陸屋根 床：土間コンクリート 設 備：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：車庫 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	普通
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が車庫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	特にない。

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、対象物件が郊外部に存する住宅、車庫とその敷地で安定的な収益の確保は困難であるため、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1～7（土地）

物件1～7の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格等を求めた。

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	15,400	0.44	677.09	0.90	4,130,000
2	15,400	0.44	984.56	0.90	6,000,000
3	15,400	0.44	27.60	—	190,000
4	15,400	0.14	122.48	0.90	240,000
5	15,400	0.14	62.04	0.90	120,000
6	15,400	0.14	24.04	—	50,000
7	15,400	0.14	8.93	—	20,000
合 計					10,750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地公公示 浜松浜名－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
 $31,600\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/105 \times 100/194 \approx 15,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：道路方位（＋）

◇地 域 格 差：地価公示地は街路条件、接近条件、環境条件が優る（＋）

イ 個 別 格 差：物件1～3：規模大（－）、形状（－）、一部傾斜地を含む（－）、
 道路との接面状況劣る（－）
 物件4～7：建物建築不可（－）、規模大（－）、形状（－）、
 道路との接面状況劣る（－）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件 8、9（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
8	195,000	263.36	0.09	4,620,000
9	135,000	59.23	0.08	640,000

イ 現況延床面積：登記面積を採用した。

ウ 現価率：

- ・物件 8：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数40年、経済的残存耐用年数5年、観察減価20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 5\text{年} \div (40\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.09$$

- ・物件 9：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数40年、経済的残存耐用年数5年、観察減価30%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 5\text{年} \div (40\text{年} + 5\text{年}) \times (1 - 0.30) \approx 0.08$$

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) ア	各建物への 配分(割合) イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	4,130,000	物件8	1.00	0.40	法定地上権	1,650,000
2	6,000,000	物件8	0.95	0.40	法定地上権	2,280,000
		物件9	0.05	0.40	法定地上権	120,000
4	240,000	物件9	1.00	0.40	法定地上権	100,000
5	120,000	物件9	1.00	0.40	法定地上権	50,000

イ 建付地価格の各建物への配分（割合）：各土地上に建っている建物の建築面積割合により以下のとおり配分した。

物件1… 物件8の敷地

物件4、5… 物件9の敷地

物件2… 下記計算式にて物件8の敷地と物件9の敷地に配分した。

・物件8建物の敷地割合

$$\frac{99\text{m}^2 \text{ ※①}}{99\text{m}^2 + 5\text{m}^2} \div \frac{\text{※①}}{\text{※②}} = 0.95$$

・物件9建物の敷地割合

$$\frac{5\text{m}^2 \text{ ※②}}{99\text{m}^2 + 5\text{m}^2} \div \frac{\text{※①}}{\text{※②}} = 0.05$$

※① 物件2土地上の物件8建物の建築面積 約99m²

※② 物件2土地上の物件9建物の建築面積 約5m²

ウ 土地利用権等割合：各建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	4,130,000	－ 1,650,000		—	0.65	1,610,000
2	6,000,000	－ 2,400,000		—	0.65	2,340,000
3	190,000	－ 0		—	0.65	120,000
4	240,000	－ 100,000		—	0.65	90,000
5	120,000	－ 50,000		—	0.65	50,000
6	50,000	－ 0		—	0.65	30,000
7	20,000	－ 0		—	0.65	10,000
8	4,620,000	＋ 3,930,000	—	—	0.65	5,560,000
9	640,000	＋ 270,000	—	—	0.65	590,000
一 括 価 格 (合 計)						10,400,000

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した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 浜松浜名－3

所 在：浜松市浜名区細江町気賀字上気賀853番2外

価 格：31,600円／㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：267㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南側4m市道

用途指定等：第2種中高層住居専用地域

(建ぺい率60%、容積率150%)

地域の概要：一般住宅が密集する既成住宅地域

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

1/10,000



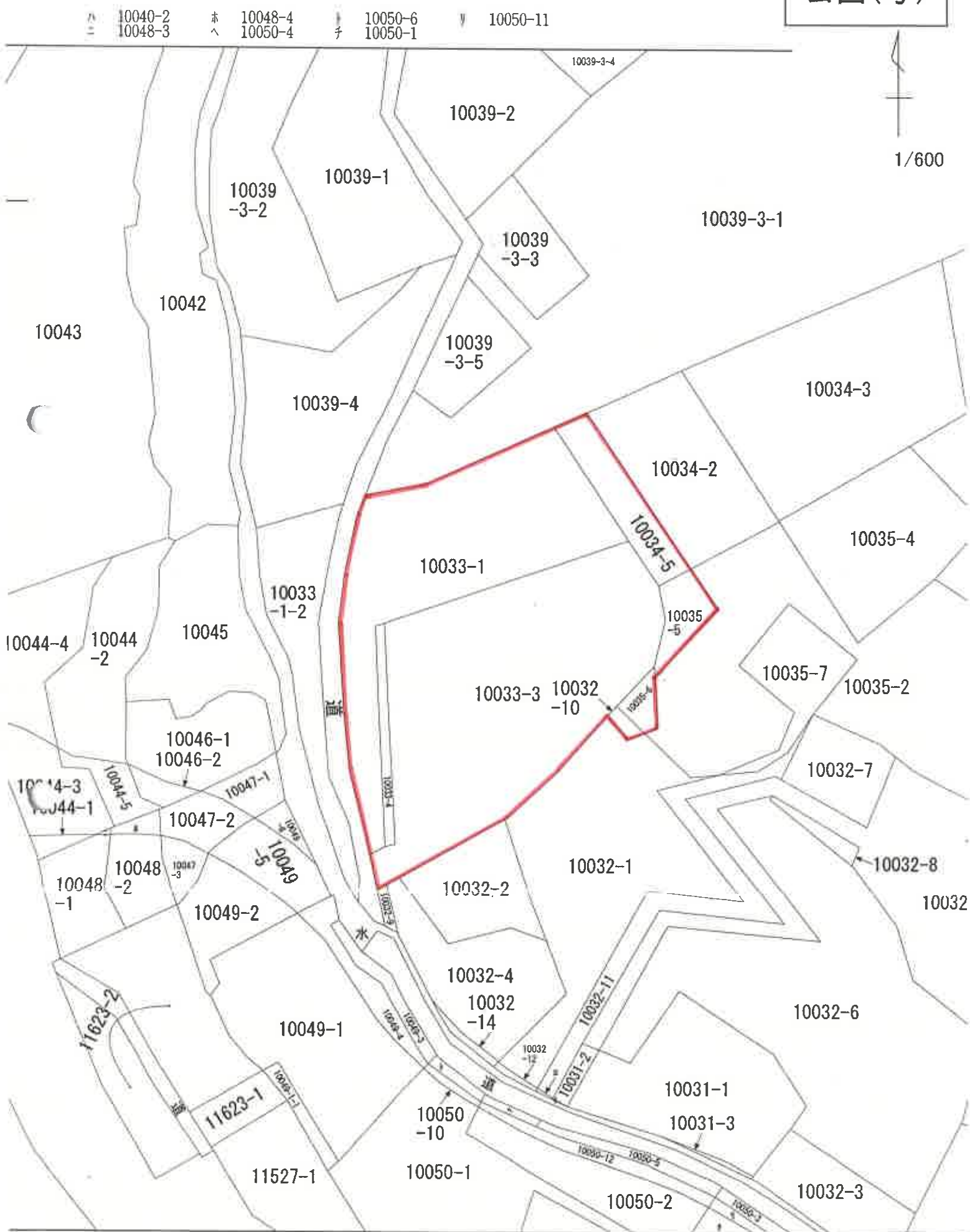
1 : 10,000 相当

昭文社スーパーマッフルデジタルにより作成

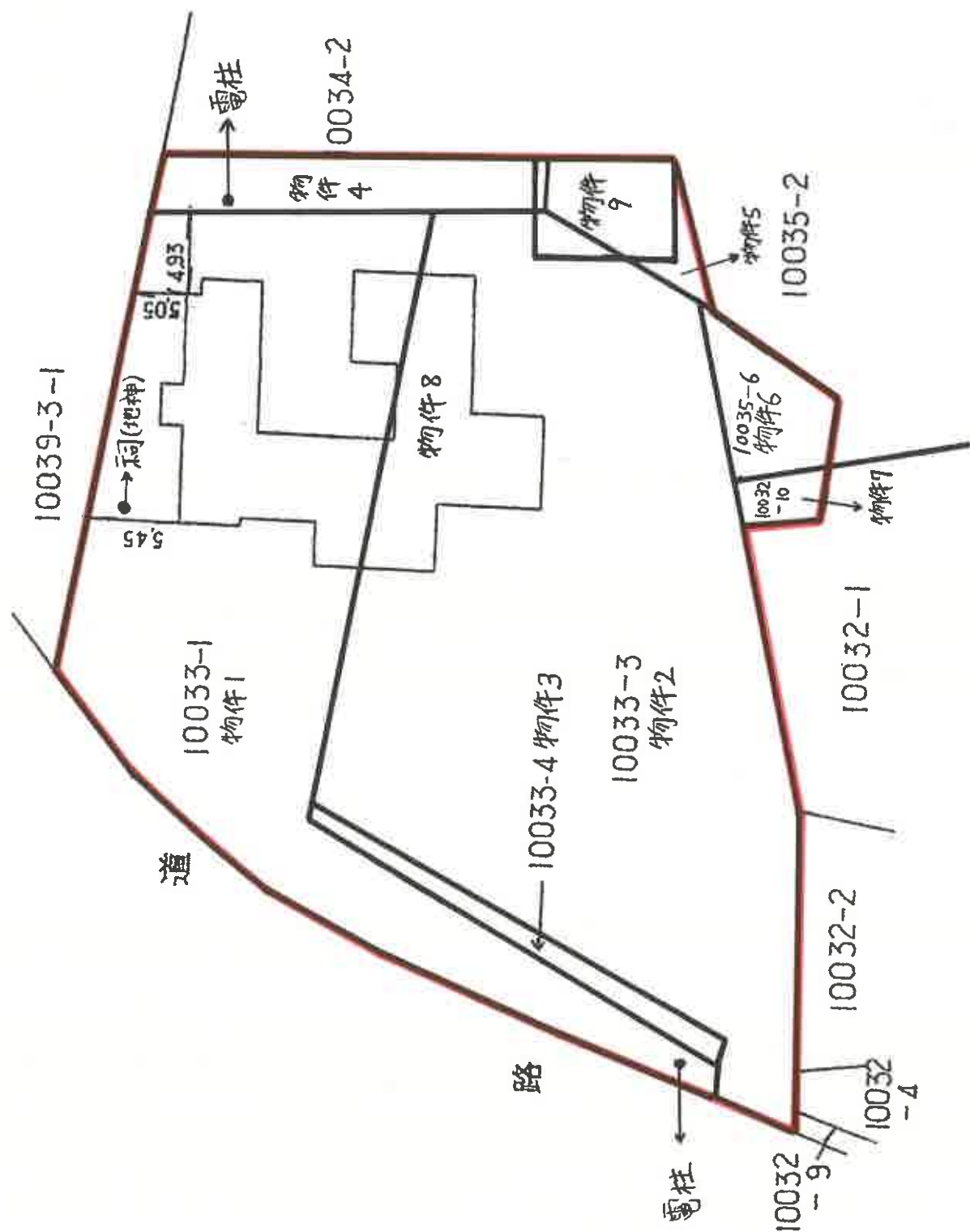
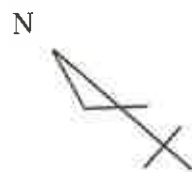
地図上の1センチは 約 100 メートル
印刷中心は 東経 137度37分15秒 北緯 34度48分 7秒

公図(写)

1/600

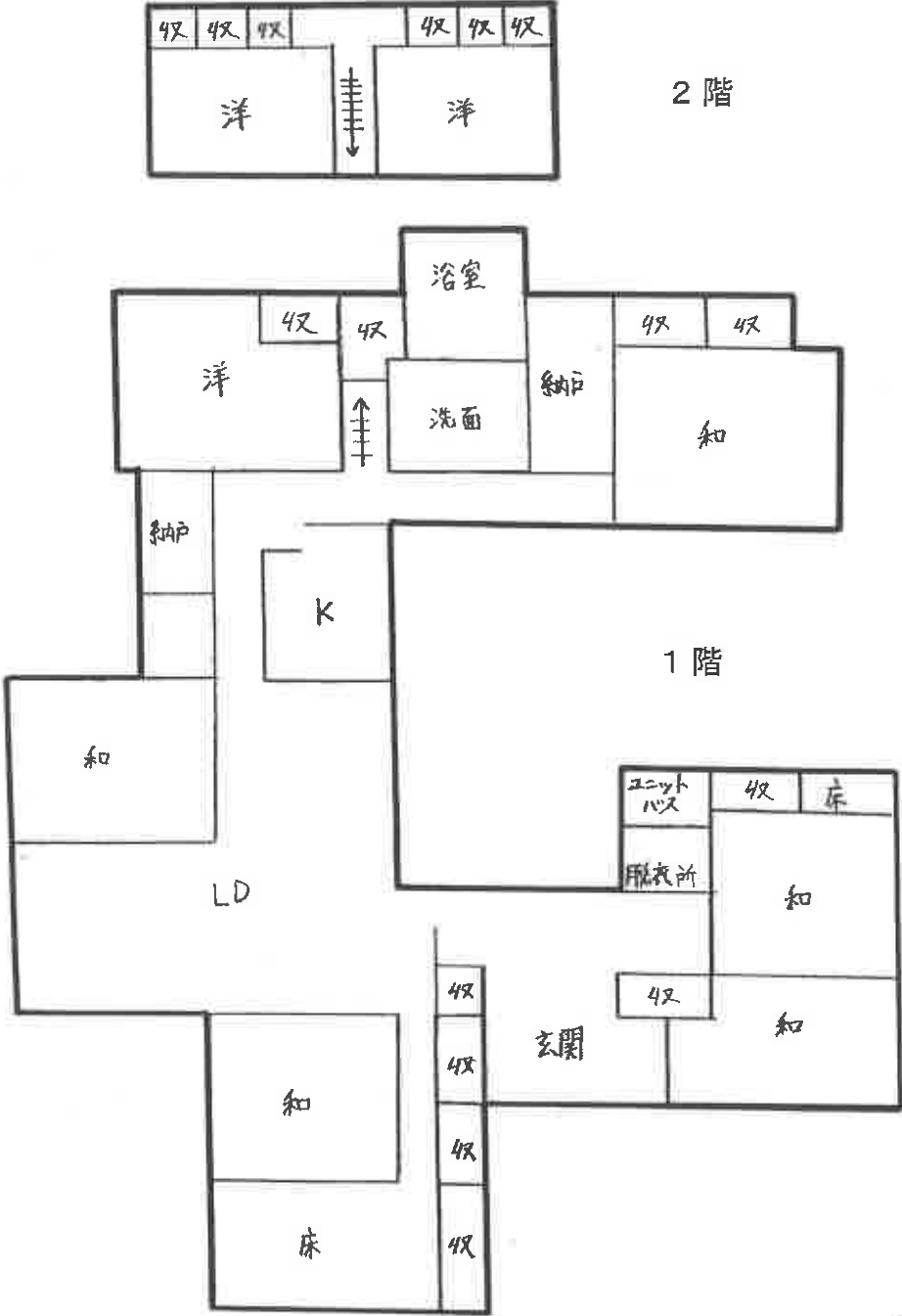


建物配置図



間取図

物件 8



物件 9

