

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 4 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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 18 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 12 月 19 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 11 月 4 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）
2～5	6,840,000 5,472,000	一括	1,368,000	104,288	27,620
2	210,000				
3	820,000				
4	3,580,000				
5	2,230,000				

物 件 目 録

2 所 在 浜松市中央区小池町字一里山

地 番 2 5 5 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 . 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 浜松市中央区小池町字一里山

地 番 2 5 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 4 9 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 浜松市中央区小池町字一里山

地 番 2 5 6 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 4 . 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 浜松市中央区小池町字一里山 2 5 6 2 番地 2、2 5 5
8 番地、2 5 5 9 番地

家屋 番号 2 5 6 2 番 2

種 類 共同住宅

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 136.08 平方メートル
2 階 136.08 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 8 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 2 ～ 5】

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 5】

1 賃借権 (不明)

範 囲 201 号室 (2 階)

賃借人 F

期限、賃料、敷金等は不明

上記 1 の賃借権の存否 (占有権原の存否, 占有権原の種別) は不明であるが, 最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

2 賃借権

範 囲 203 号室 (2 階)

賃借人 F

期 限 定めなし

賃 料 月額 45,000 円

賃料前払 不明

敷 金 賃料 3 か月

権利金・保証金 あり (12,000 円)

賃料未払いあり

上記 2 の賃借権は、最先の賃借権である。

3 賃借権

範 囲 204号室（1階）
賃借人 E
期 限 令和7年12月31日
賃 料 月額45,000円
敷 金 45,000円
保証金 14,000円
賃料滞納なし

上記3の賃借権は、最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に
対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件建物の共有者らが、1階205号室、206号室及び2階202号室を
居宅（空き家）として占有している。

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 浜松市中央区小池町字一里山

地 番 2 5 5 8 番 1

地 目 宅地

地 積 1 2 . 5 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 浜松市中央区小池町字一里山

地 番 2 5 5 9 番 1

地 目 宅地

地 積 4 9 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 浜松市中央区小池町字一里山

地 番 2 5 6 2 番 2

地 目 宅地

地 積 2 1 4 . 3 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 浜松市中央区小池町字一里山 2 5 6 2 番地 2、2 5 5
8 番地、2 5 5 9 番地

家屋 番号 2 5 6 2 番 2

種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 136.08 平方メートル
2 階 136.08 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



現況調査報告（物件2,3,4,5関係）の補充書

静岡地方裁判所浜松支部執行裁判所 様

令和7年2月18日

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 小 野 雅 章

令和6年6月26日提出済みの現況調査報告書につき、下記のとおり、補充報告する。

【補充事項】

1、現況調査報告書記載の物件5の建物（共同住宅）の占有者及び占有状況

物件5の建物（共同住宅）の居住者Fから令和7年2月3日静岡地方裁判所浜松支部執行官室宛に回答書が郵送された。尚、本回答書は、令和6年4月23日、当職が物件5の建物（共同住宅）に出向いたところ全戸不在のため、現況調査に関する照会書等を郵便受けに投函したものである。

2、本件建物（共同住宅）の居住者Fからの貸借関係における照会書の回答は、以下のとおりである。

- (1) 本件建物（共同住宅）のうち現在使用している部分については、「無償使用」及び「賃借」ではなく、「その他」の口にレ点がされていた。具体的記載内容は、以下のとおり。
- (2) 本件建物（共同住宅）は、令和3年9月00日から使用している。
（尚、00日とは、その日が不明であることを意味するものと思料する。）
- (3) ① 賃借している貸主はC、借主はF。
② 使用開始年月日は、平成（年月日の記載無し）。
③ 最初の契約日は、平成（年月日の記載無し）。
④ 最初の契約期間は、期限の定めなし。
⑤ 最新の契約期間は、平成（年月日の記載無し）。
⑥ 賃料は毎月45,000円。

- ⑦ 賃料前払い有り（前払い期間及び合計金額の記載無し）。
- ⑧ 賃料支払日は、毎月20日までに12月分払い。
- ⑨ 敷金有り（3カ月）。返還義務は無し。
- ⑩ 権利金・保証金有り（12,000円）。返還義務無し（火災保険）。
- (4) 賃貸借契約書有り（尚、賃貸借契約書の写し提出無し）。
- (5) 賃料未払い有り（現在大家は不在である）。令和6年12月分から令和7年1月分まで計90,000円。
- (6) 賃貸物件に伴う駐車場の利用有り（駐車場代金は家賃込み）。
- (7) その他（一部抜粋）

「現在1人で住んでいる。」「この先、移住するつもりである。」

- 3、居住者Fが郵送した郵便封筒に記載されたメモ（一部抜粋）には、「中央区小池町2562-2コーポちくまⅡ203」、「僕は今居る6件で1棟のコーポちくまⅡ203号室で満たされています。」が記載されていた。
- 4、当職は、上記回答書及び郵便封筒に記載されたメモの内容を確認するために、居住者Fに対し、架電を再三繰り返したが行ったが、電話は不通（電源が入っていないため、または、電波が届かない場所のため）により記載内容を確認することができなかった。
- 5、居住者Fから提出された回答書、本件建物共有者Bの陳述及び物件所在地における臨場時の占有状況等を勘案し、本件建物（共同住宅）2階201号室及び同203号室を居住者Fが居宅として使用占有しているものと思料する。
- 6、以上を踏まえ、訂正する。
 - (1) 現況調査報告書「占有者及び占有権原」の201号室及び203号室につき、別紙「占有者及び占有権原」のとおり訂正する。
 - (2) 現況調査報告書（土地、建物用）の物件5の建物「占有者及び占有状況」につき、以下のとおり訂正する。

「■建物共有者ら（A、B：各持分2分の1） ■その他の者ら（E、F）

1 上記の建物共有者らが本建物（共同住宅）1階205号室、206号室及び2階202号室を居宅（空き家）として、占有している。

2 上記のEが本件建物1階204号室を居宅として使用し、Fが同2階201号室を居宅、203号室を物置として、それぞれ占有している。

■「占有者及び占有権原」のとおり」

とあるのを

「■建物共有者ら（A、B：各持分2分の1）

■その他の者ら（E、F）

1 上記の建物共有者らが本建物（共同住宅）1階205号室、206号室及び2階202号室を居宅（空き家）として、占有している。

2 上記のEが本件建物1階204号室を居宅として使用し、Fが同2階201号室及び同203号室を居宅として使用し、それぞれ占有している。

■「占有者及び占有権原」のとおり」と訂正する。

以 上

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
5	■201号室 (2階)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	■左記の占有開始等については 不明
	F	自 至	・ ・ ・ ・	□敷 □保 円				
5	■202号室 (2階)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
	空き家	自 至	・ ・ ・ ・	□敷 □保 円				
5	■203号室 (2階)	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・9・	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 45,000円	■左記の内容は、Fから提出された 回答書記載のとおり。 ■賃料滞納あり。駐車場利用あり (賃料込み)。いずれもFから提 出された回答書記載のとおり。 ■左記賃借権は、差押え前の賃借権 である。
	F	自 至	・ ・ ・ ・	■敷 ■保 (回答書記載のと おり) 円				
5	■204号室 (1階)	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・1・4	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 45,000円	■別紙「その他の事項」「関係人の 陳述等」参照 ■賃料の滞納はない。 ■左記賃借権は、差押え前の賃借権 である。
	E	自 至	R5・1・1 R7・12・31	■敷 45,000円 ■保 14,000円				
5	■205号室 (1階)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
	空き室	自 至	・ ・ ・ ・	□敷 □保 円				
5	■206号室 (1階)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
	空き室	自 至	・ ・ ・ ・	□敷 □保 円				

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



令和6年(ケ)第5号
令和6年4月15日受理
令和6年6月26日提出

現況調査報告書

(物件2、3、4、5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 浜松市中央区小池町字一里山
地 番 2 5 5 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 浜松市中央区小池町字一里山
地 番 2 5 5 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 . 1 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 4 所 在 浜松市中央区小池町字一里山
地 番 2 5 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 1 4 . 3 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 5 所 在 浜松市中央区小池町字一里山 2 5 6 2 番地 2、2 5 5
8 番地、2 5 5 9 番地
家屋 番号 2 5 6 2 番 2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 6 . 0 8 平方メートル
2 階 1 3 6 . 0 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
5	■201号室 (2階)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	■月 □年 45,000円	■別紙「その他の事項」「関係 人の陳述等」参照 ■左記の占有開始等については 不明
	F	自 至	・ ・ ・ ・				□敷 □保 円	
5	■202号室 (2階)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
	空き家	自 至	・ ・ ・ ・				□敷 □保 円	
5	■203号室 (2階)	□居 □事 □店 □倉 ■他	・ ・	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	■別紙「その他の事項」「関係 人の陳述等」参照 ■左記の占有開始、賃料等につ いては不明
	F	自 至	・ ・ ・ ・				□敷 □保 円	
5	■204号室 (1階)	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・1・4	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 45,000円	■別紙「その他の事項」「関係 人の陳述等」参照 ■賃料の滞納はない。
	E	自 R5・1・1 至 R7・12・31					■敷 45,000円 ■保 14,000円	
5	■205号室 (1階)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
	空き室	自 至	・ ・ ・ ・				□敷 □保 円	
5	■206号室 (1階)	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円	
	空き室	自 至	・ ・ ・ ・				□敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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5の建物（共同住宅）1階204号室（居住者E）及び2階201号室（居住者F）に出向いたが全戸不在であり、居住者らからは照会書の回答はなく調査協力は得られなかった。
- 2 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図（概略）」記載のとおりである。
- 3 物件2、4の各土地の東側で接面する市道（市道小池111号線）は、道路台帳では、幅員2.6m～3.2m程度であるが、現地で概測したところ、2.5m～3m程度であった（建築基準法第42条第2項道路（セットバックを要す）・地番2558番3の土地は、浜松市所有の公衆用道路）。
- 4 本件土地における主な公法上の規制及び同土地の画地の状況、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。
- 5 物件2、3、4の各土地は一画地をなしており、物件2、3、4の各土地は物件5の建物（共同住宅）の敷地として一体利用されている。
- 6 物件5の建物（共同住宅）2階201号室の居住者Fは、現在においても同階203号室を物置の状態で占有しているものと思料する（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 7 前記201号室及び203号室の居住者につき、物件5の建物共所有者Bの陳述によれば、同各室の居住者の氏名不詳である旨述べているが、同各室内に存在する郵便物及び集合郵便受けに滞留する郵便物等から、同各室の居住者の氏名は「F」であると思料する。
- 8 物件5の建物（共同住宅）は、全体的に経年相応の劣化した状態の建物である。同建物（共同住宅）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。

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 (土地建物共有者)	1 本件土地及び建物（共同住宅）の共有者です。相共有者は弟のAです。 2 本件土地建物は、私と弟Aの共有持分です。本件土地建物の各利用関係については、兄弟関係なので金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 3 本件建物（共同住宅）には、現在、1階204号室にEが、2階201号室に氏名不詳の者が居住しています。201号室の居住者は、当初、私の亡実母C（本件建物（共同住宅）の前所有者）との間で賃貸借契約（口頭契約）を結び、203号室に住んでいました。203号室（現在201号室に居住）の居住者の氏名や賃貸借契約の詳細については、わかりません。201号室の居住者は、契約当初203号室に居住していましたが、知らないうちに、勝手に、203号室に家財道具の一部を残置した状態で、201号室に移動して住んでいました。201号室の居住者は、約3年以上前から不在で行方不明です。201号室の家賃は月額45,000円ですが、家賃の支払いはありません。家賃の滞納額もわかりません。 4 本件建物（共同住宅）204号室については家賃の滞納はありません。 5 本件建物（共同住宅）204号室の居住用建物賃貸借契約書の階数が2階と記載されていますが、同室は1階部分です。 6 本件建物（共同住宅）は、全体的に経年相応の劣化した状態の建物で、雨漏り等の特段の不具合箇所はありません。同204号室についても、特段の不具合箇所はないと思います。 7 本件建物（共同住宅）204号室には、居住者E及びその家族が住んでいると思います。居住者Eは、本件の競売の件を知り、令和6年7月頃には退去する旨述べていました。 8 本件土地建物につき、現在不動産屋に依頼して、任意売却の手続きを進めているところです。 (令和6年5月8日聴取)
■ A (土地建物共有者)	1 本件土地及び建物（共同住宅）の共有者です。相共有者は兄のBです。 2 本件建物（共同住宅）の管理等については、Bが把握しています。 3 本件建物（共同住宅）の居住状況等についてはわかりません。 (令和6年5月1日電話聴取) 本件につき、上記Bの陳述内容と同旨 (令和6年5月8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

(6 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

(座標値種別：図上測定)

-67735.900



-67860.900

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

小池町

請求 部	所在	浜松市東区小池町字一里山				地番	2562番2			
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。

(静岡地方税務局浜松支局管轄)

令和6年1月17日

さいたま地方税務局飯能出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：平成9年6月23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書面である。
令和6年4月18日 静岡地方公務局浜松支局

(8 枚目)

登記官

4217555

浜松市東区

地番

2558-1

土地の所在

浜松市小池町字一里山

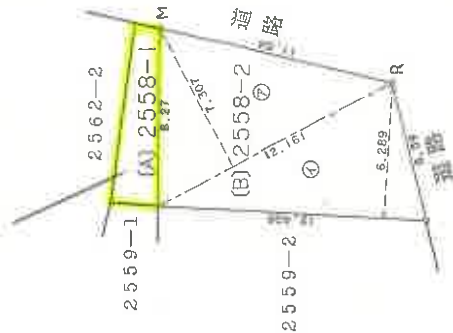
地積測量図

物件2

三斜求積表

地番	⑥	2558-2	底辺	高さ	色	面積
NO.	7		12.161	7.307		88.860427
	1		12.408	6.289		78.033912
				底面積		166.894339
				地積		83.4471695
				地積		83.44

地番	④	2558-1	底辺	高さ	色	面積
公積			96.0000			83.4471
				残地		12.5529
				地積		12.55



【A3版をA4版に縮小】

浜松 9.6.23 処理

境界線略号 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, RM=金属棒 (単位:m)

作製者

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。
令和6年4月18日 静岡地方方法務局浜松支局

令和6年4月18日

静岡地方事務局浜松支局

성명: [이름] (필수)

請求番号: 7-4

4217556

浜松市東区

地積測畧

卷之四

2559-2

土地の所在

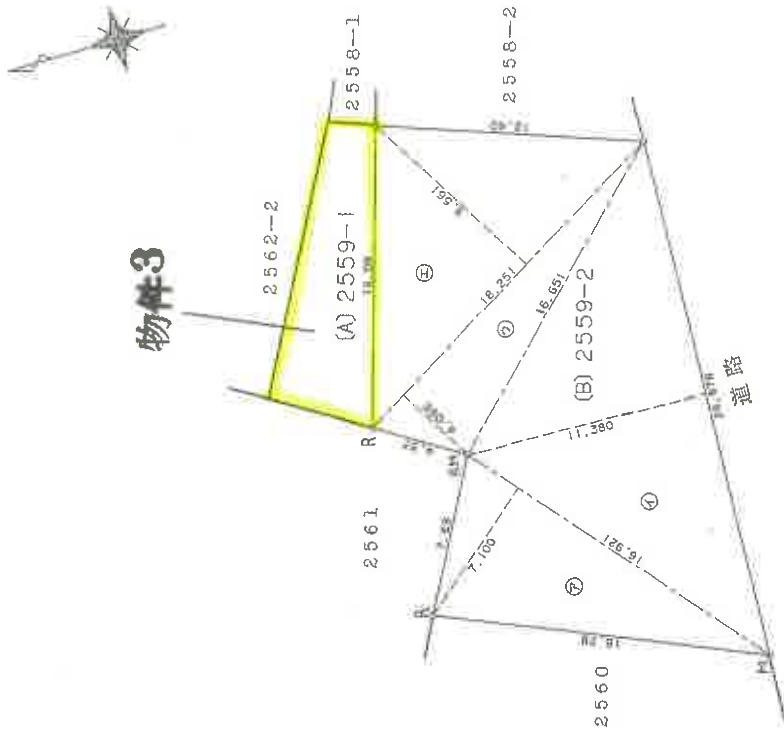
三叶一响田知小也松林

物件3

我 讀 宋 蘇

地番	⑥	2559-2	辺	面	積	価	面	積
7		16.921		7.100		120.139100		
4		24.678		11.580		280.835640		
7		18.251		4.066		74.208566		
エ		18.251		9.561		174.497811		
				価	面	積	649.681117	
				地	面	積	324.8405585	
						積	324.84	m ²

破地番 ㊦	2559-1				
公・郊	373.9600	線	計	324.8405	
		残	地	49.1195	
		掘	槽	49.11	m



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】

9.6.23 处理

第 1 境界線号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属杭, M…割ミ, RM…金属標 (単位 m)

御 謀 臣

人 類 中

107

250

 $(1/2)$

登記年月日：昭和61年1月23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書面である。
令和6年4月18日 静岡県地方方法務局浜松支局 登記官

(10 枚目)

4217557

〇地積測量図

地番	2562-1 2562-2
土地の所在	浜松市小池町字一里山



道路

2561

1 2

(B)

2562-1

地番	(B) 2562-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	距離
測点					
9		24.126	-15.932	126.946176	20.445
11		10.914	-23.648	445.457376	15.300
10		5.289	-2.447	-18.979733	21.934
2		17.853	4.381	59.950933	14.300
1		18.882	3.830	24.025590	1.167
			修面積	639.000342	
			面積	319.5001710	
			地積	319.50 m ²	

座標求積表

地番：(A) 2562-2
533.8600

(B) =
地積 214.3599
214.35 m²

道路

2562-2

(A)

2559

2558

物件 4

測量日時： 5-11 図尺： C-113711-1 ト 地積： 319.50 m² 縮尺： 1/250 (単位：m)

作製者

申請人

縮尺

1/250

61.1.23

【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。

(静岡地方建設局浜松支局管轄)

令和6年1月17日

さいたま地方建設局熊出事務所

登記官

(11枚目)

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

昭和61年8月5日

浜松市東区 〇建物図面

2562番2

家屋番号

浜松市小池町字一里山2562番地2 2558番地

建物の所在

3311445

各階平面図

1階・2階平面図
(各階同型)



求積

$$18.90 \times 7.20 = 136.0800$$

$$1 \cdot 2 \text{階共通床面積 } 136.08 \text{ m}^2$$



物件5

(単位m)

1/600

縮尺

申請人

縮尺

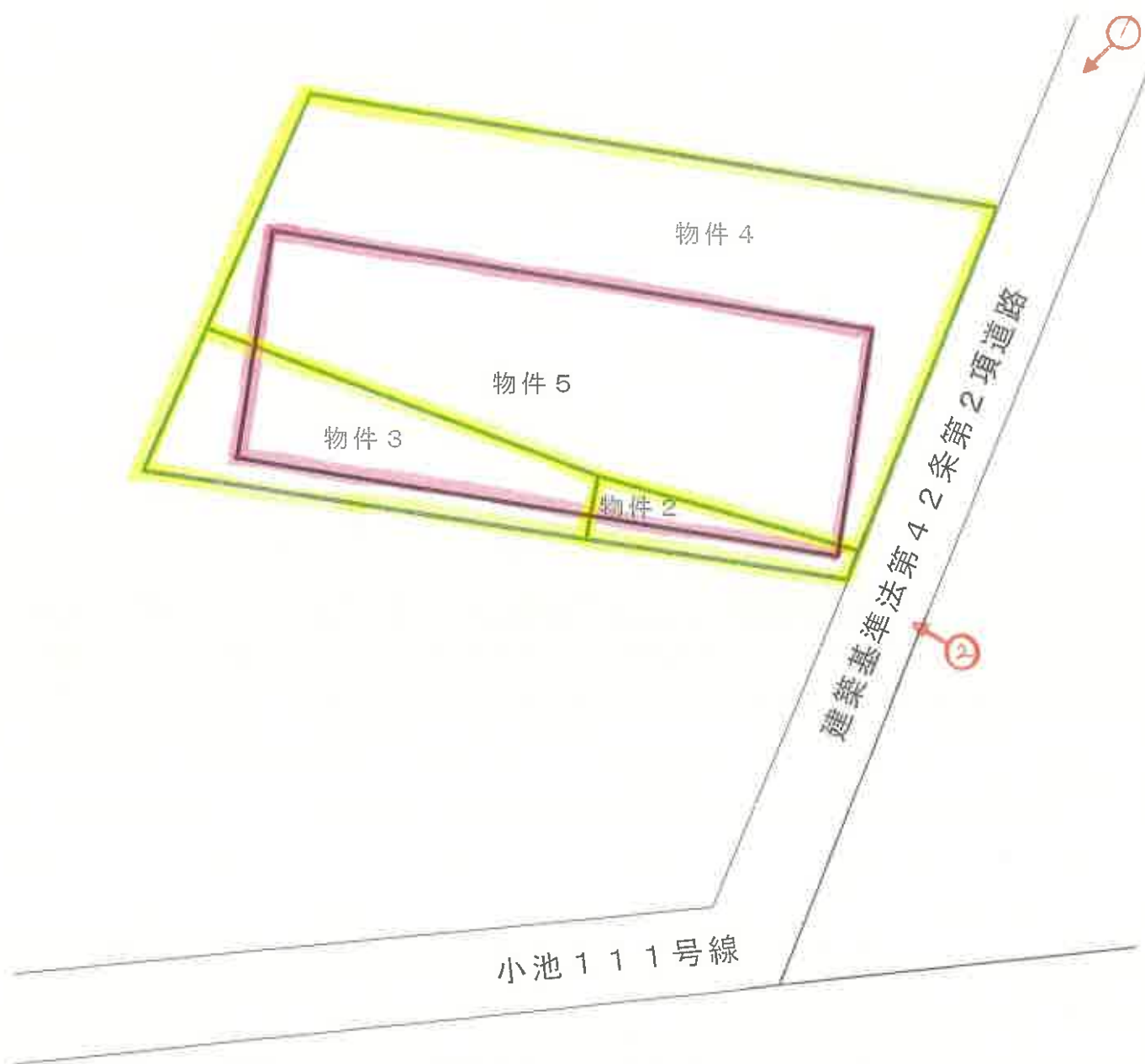
1/330

製作者

61.8.5



土地建物位置関係図（概略）



縮尺約1/200

※ 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。

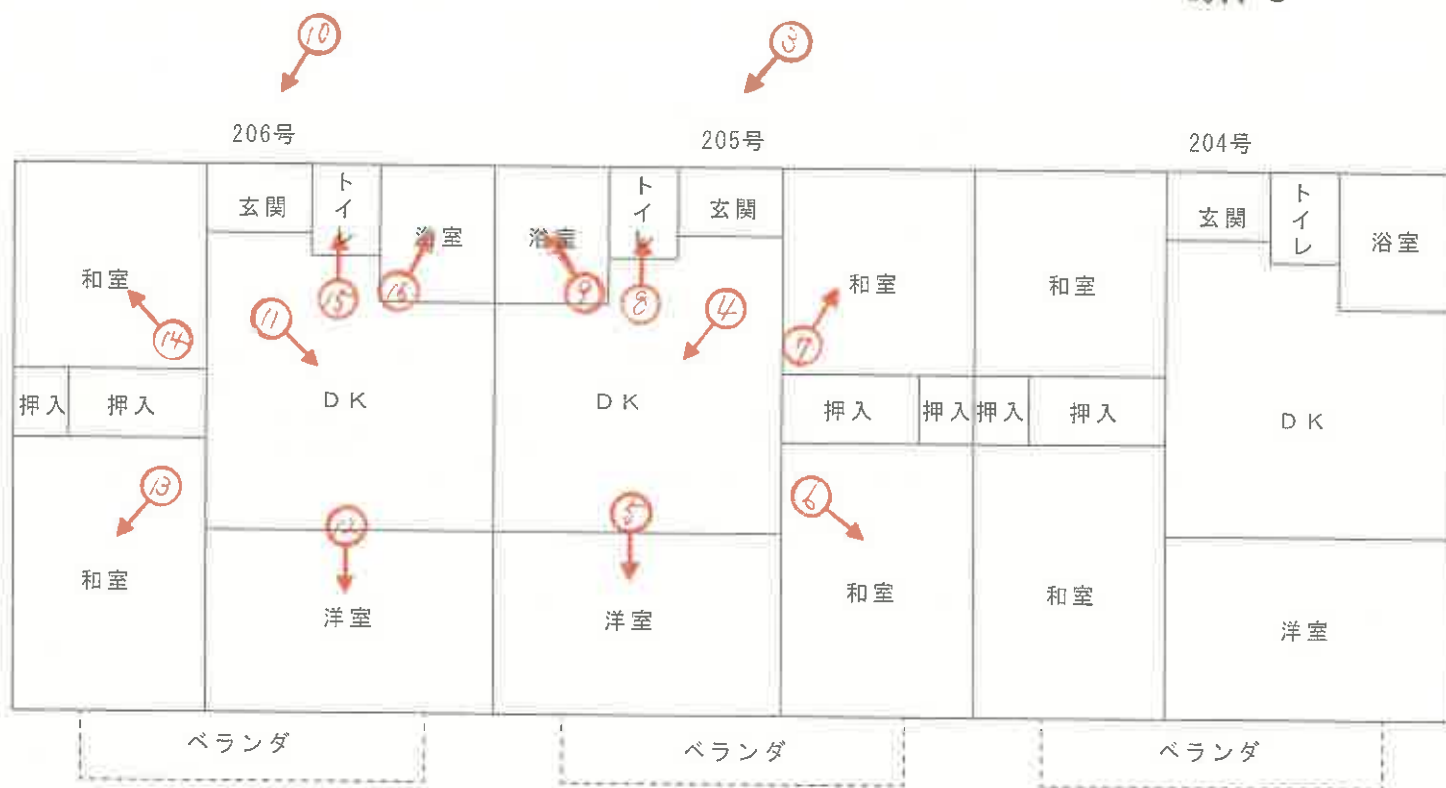
（12 枚目）



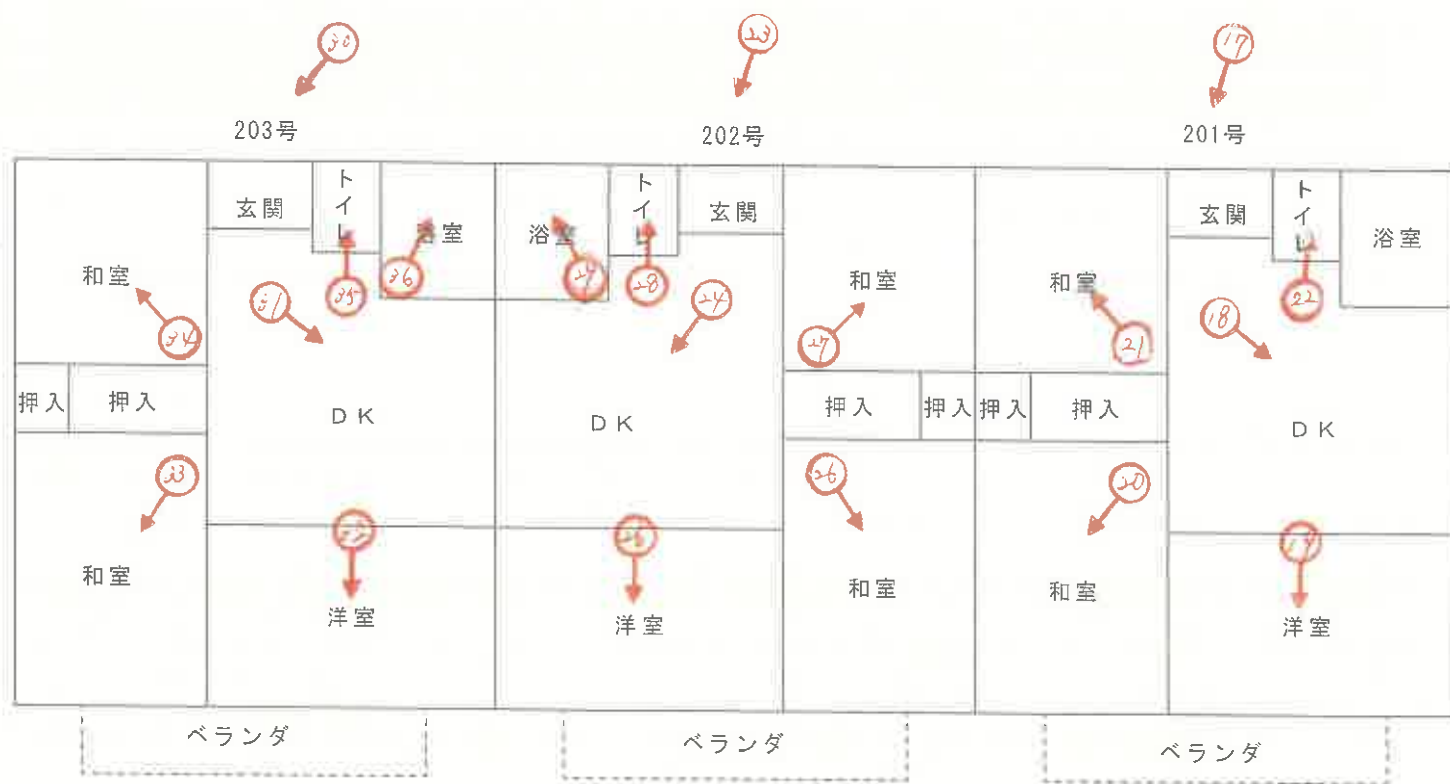
写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図

物件 5



1 階



2 階

204号室には立ち入ることができなかった。
204号室の間取りは、浜松市東消防署から入手した平面図を基に作成した。

縮尺約1/100

(13 枚目)



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2



写真3 1階205号室



写真4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真9



写真10 1階206号室



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6



写真17 2階201号室



写真18



写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真23 2階202号室



写真24



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0 2 階 2 0 3 号室



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



令和6年(ケ)第 5号
令和6年 5月 8日 現地調査
令和6年 6月25日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

(2分冊の2 物件2・3・4・5)

評価人 不動産鑑定士

木村 満義

物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区小池町字一里山
地 番 2 5 5 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 7 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 浜松市中央区小池町字一里山
地 番 2 5 5 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 浜松市中央区小池町字一里山
地 番 2 5 5 9 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 . 1 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

4 所 在 浜松市中央区小池町字一里山
地 番 2 5 6 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 1 4 . 3 5 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

5 所 在 浜松市中央区小池町字一里山 2 5 6 2 番地 2、2 5 5
8 番地、2 5 5 9 番地

家屋 番号 2 5 6 2 番 2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 6 . 0 8 平方メートル
2 階 1 3 6 . 0 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 840, 000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 210, 000 円
物件3 (土地)	金 820, 000 円
物件4 (土地)	金 3, 580, 000 円
物件5 (建物)	金 2, 230, 000 円

- 1 一括価格は、物件2～5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2～4の土地の内訳価格は物件5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5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
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	
特 記 事 項		
【土地の概況及び利用状況等に関する特記事項】 ・物件2～4の土地の上に物件5の建物が存する。 ・物件2・4の土地が東側で接面する市道の幅員は、道路台帳では2.6m～3.2m程度、現地で概測したところ2.5m～3m程度であった。建築基準法第42条第2項道路であり、物件2・4の土地はセットバックを要する。 ・東側市道に都市ガスの本管が走っているが、物件5の建物はプロパンガスを使用している。 ・現地調査時、上空を航空自衛隊の航空機が飛行しており、騒音が激しかった。 ・物件2～4の土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「箕輪遺跡」に含まれている。建築物の建設や造成工事等、土地の掘削を伴う開発行為を行う場合は、文化財保護法に基づく届出を要する。詳しくは市担当課に問い合わせされたい。 【建物の概況及び利用状況に関する特記事項】 ・201号室、203号室には、賃借人の私物や生活用品が残置されたままになっている。 ・204号室は、賃貸中で、室内に立ち入ることができなかった。 ・201号室の浴室のドアノブが破損しており、浴室内に立ち入ることができなかった。 ※ 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2～4）

位 置 ・ 交 通	J R 東海道本線「浜松」駅の北東方・直線距離約5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	
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	市街化区域 工業地域 60% 200% なし なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	計276.01㎡ 物件2:12.55㎡ 物件3:49.11㎡ 物件4:214.35㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦地 中間画地で、路面とほぼ等高に接面 ない
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約2.5m～3m舗装市道 (建築基準法第42条第2項道路で下記特記事項欄参照)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2～4の土地は、物件5の建物の敷地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 : 有 (下記特記事項欄参照) 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、通常の費用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2～4の土地の上に物件5の建物が存する。 ・ 物件2・4の土地が東側で接面する市道の幅員は、道路台帳では2.6m～3.2m程度、現地で概測したところ2.5m～3m程度であった。建築基準法第42条第2項道路であり、物件2・4の土地はセットバックを要する。 ・ 東側市道に都市ガスの本管が走っているが、物件5の建物はプロパンガスを使用している。 ・ 現地調査時、上空を航空自衛隊の航空機が飛行しており、騒音が激しかった。 ・ 物件2～4の土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「箕輪遺跡」に含まれている。建築物の建設や造成工事等、土地の掘削を伴う開発行為を行う場合は、文化財保護法に基づく届出を要する。詳しくは市担当課に問い合わせされたい。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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61年7月30日 経 過 年 数：約38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：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 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：共同住宅 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	建物共有者ら（A・B）が、202号室、205号室、206号室を居宅（空き家）として占有している。 Eが204号室を居宅として使用し、Fが201号室を居宅、203号室を物置として、それぞれ占有している。 ※ 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	・ 201号室、203号室には、賃借人の私物や生活用品が残置されたままになっている。 ・ 204号室は、賃貸中で、室内に立ち入ることができなかった。 ・ 201号室の浴室のドアノブが破損しており、浴室内に立ち入ることができなかった。 ※ 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ないため比準価格は求めない。物件5の建物は新築後相当年月を経過し、安定的かつ継続的な収益性が見込めず、収益価格の査定が困難なため収益価格は求めない。

以上から、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2～4（土地）

物件2～4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
2	65,300	0.78	12.55	0.9	580,000
3	65,300	0.78	49.11	0.9	2,250,000
4	65,300	0.78	214.35	0.9	9,830,000
					12,660,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 浜松中央－41

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $78,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.4/100 \times 100/101 \times 100/120 \approx 65,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位

◇地 域 格 差：公示地は、環境条件等が優る。

イ 個 別 格 差：セットバックを要す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 5（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額を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
5	180,000	272.16	0.01	490,000

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現価率：経過年数、市場性等を考慮して、1%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） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ＝ウ
2	580,000	0.30	法定地上権	170,000
3	2,250,000	0.30	法定地上権	680,000
4	9,830,000	0.30	法定地上権	2,950,000

イ 土地利用権等割合：物件2～4に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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ウ）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
2	580,000	－ 170,000		0.8	0.65	210,000
3	2,250,000	－ 680,000		0.8	0.65	820,000
4	9,830,000	－ 2,950,000		0.8	0.65	3,580,000
5	490,000	＋ 3,800,000	—	0.8	0.65	2,230,000
一 括 価 格（合 計）						6,840,000

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、建物の老朽化、陳腐化が進行していることを勘案すると、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 地価公示（浜松中央－41）

所 在：浜松市中央区小池町字江原1603番1外

価 格：78,800円／㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：185㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：西側4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域・準工業地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い私鉄沿線の住宅地域

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



浜松市役所白図より

縮尺1/10,000

公凶写



(座標値種別：図上測定)

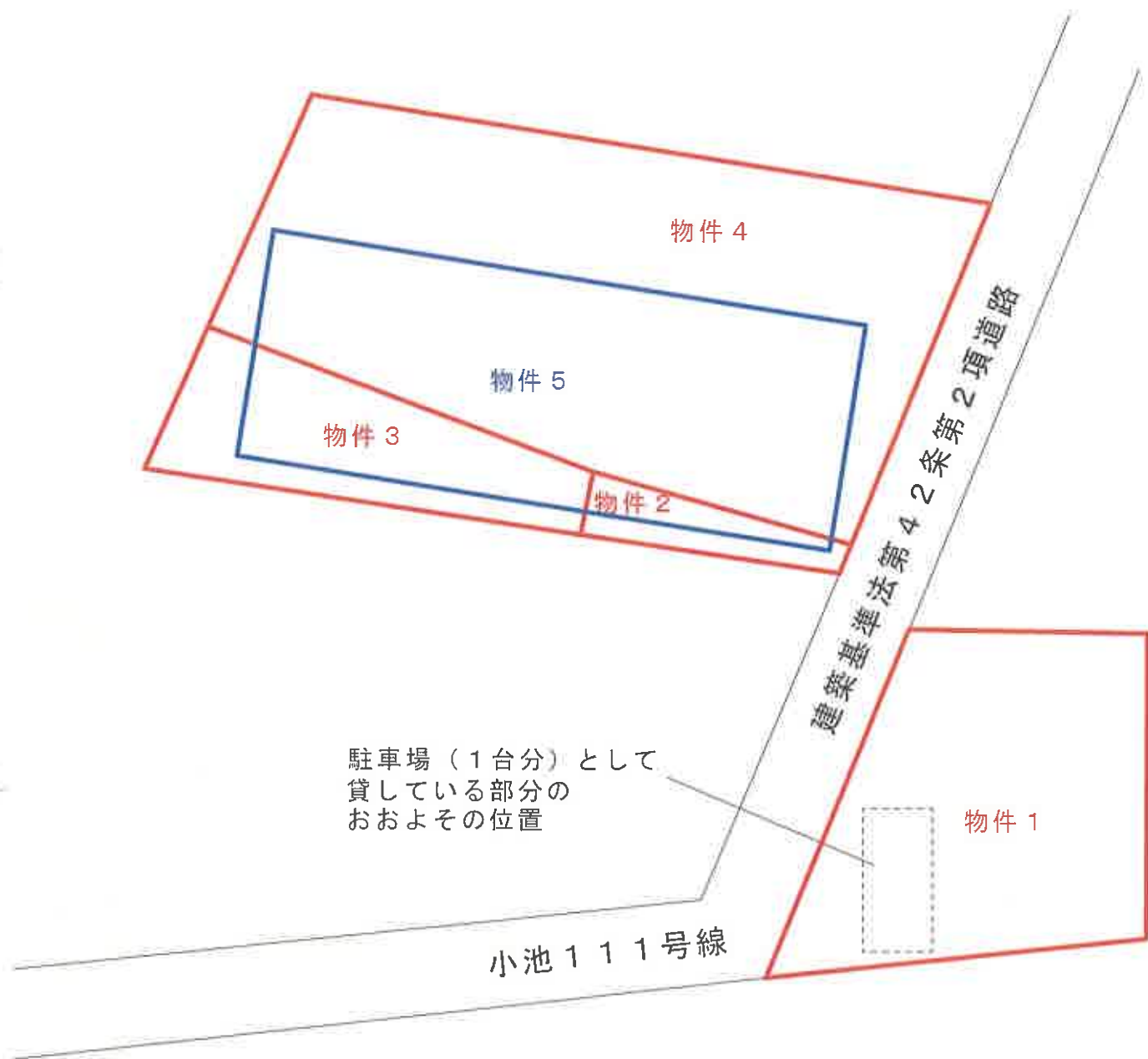


浜松市東区小池町字一里山

地 番 2562番2

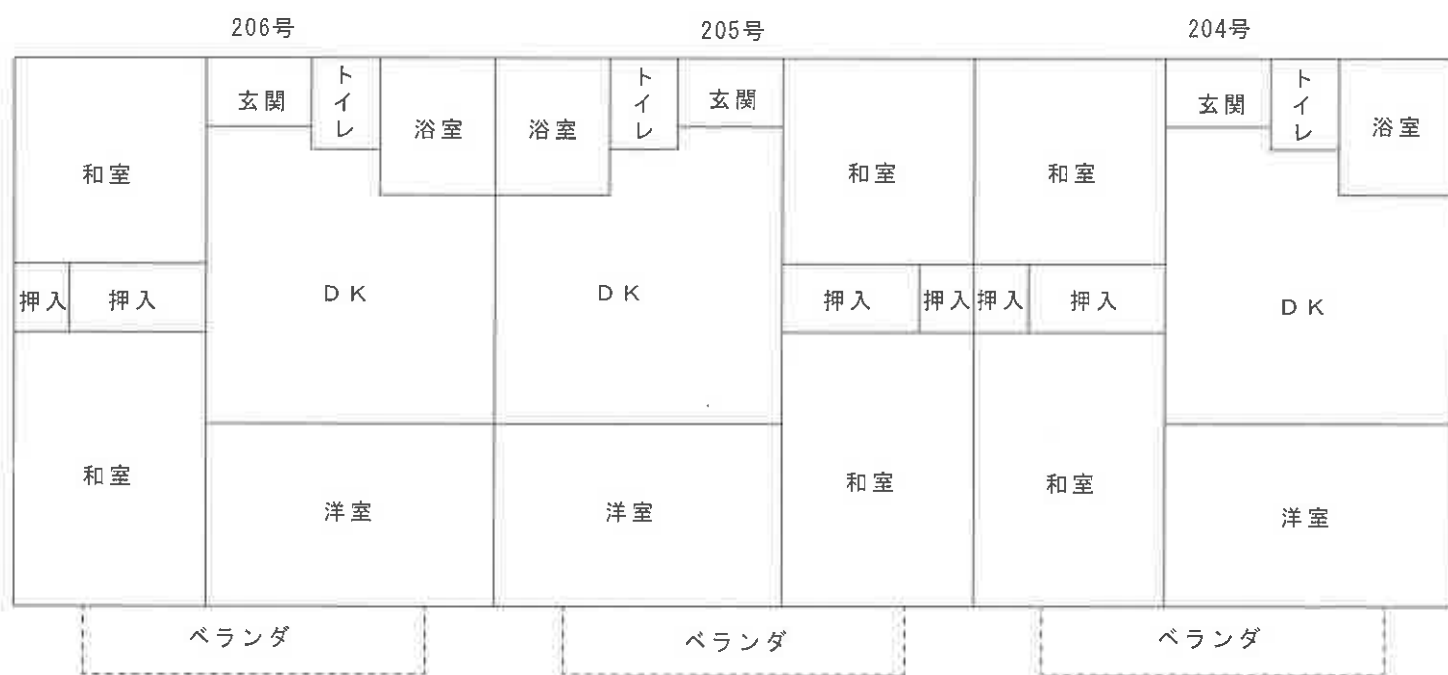
縮尺1/500

建物配置図

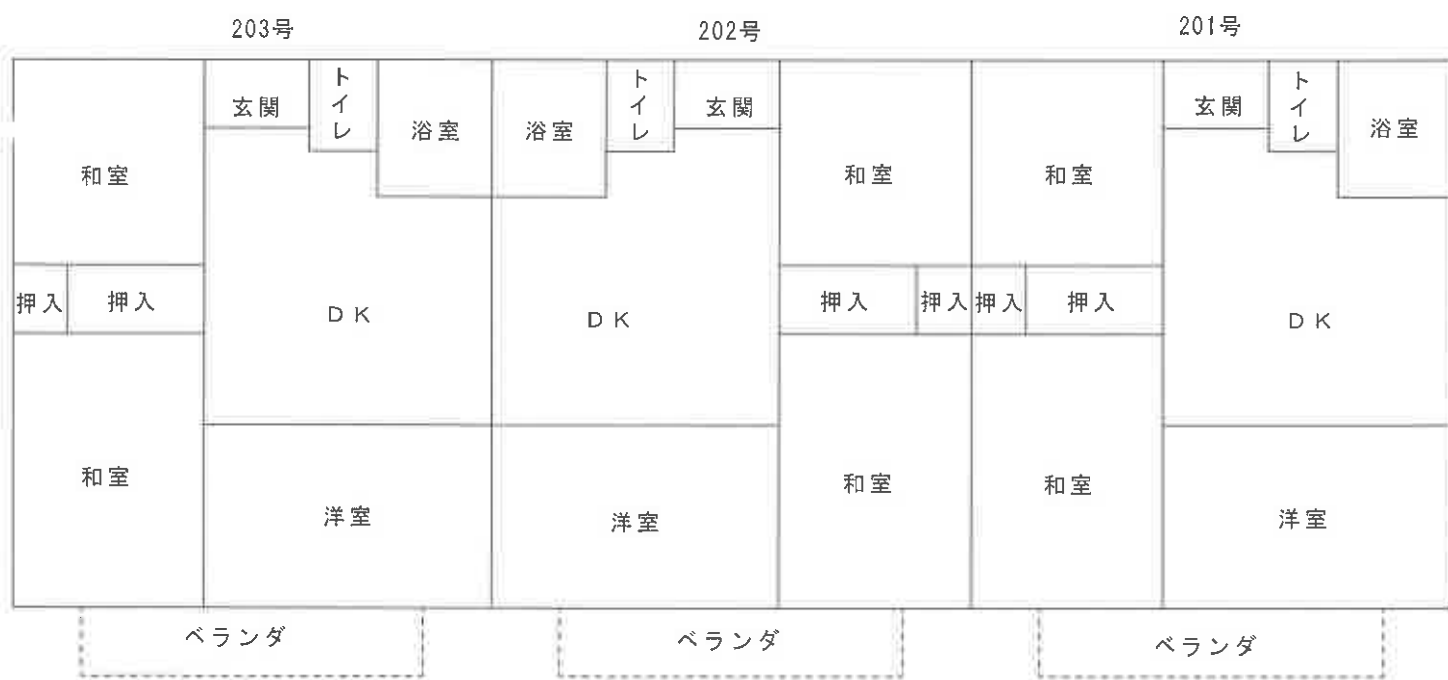


※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図



1 階



204号室には立ち入ることができなかった。
204号室の間取りは、浜松市東消防署から入手した平面図を基に作成した。

2 階