

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）
1	3,630,000 2,904,000		726,000	31,129	6,670
				</	

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

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 1】

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 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件土地の一部（トラロープで区画された部分）を氏名不詳者が駐車場として使用している。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

上記のその余の部分を共有者らが占有している。

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

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

現況調査報告の補充書

静岡地方裁判所浜松支部執行裁判所 様

令和6年10月1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】

物件1の土地（一部）の駐車場の利用状況につき、本件土地共有者Bに対し、約1か月の間、電話連絡を繰り返し行ったが、Bからは折り返しの電話連絡等は一切なかった。よって、同駐車場の利用状況におけるの詳細は不明である旨報告する。

以 上



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1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

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

(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1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □農地(物件) □雑種地(物件) □山林(物件) □
形状	■公図のとおり ■地積測量図のとおり ■土地位置関係図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者ら(A、B：各持分2分の1) ■その他の者(近隣住人D) ■上記の近隣住人Dが物件1の土地の一部を駐車場として使用し、占有している ■上記のABが物件1の土地の一部を更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	1 物件1の土地の形状及び所在場所等については、別紙「土地位置関係図(概略)」記載のとおりである。 2 物件1の土地が西側で接面する市道(市道小池111号線)の幅員は、道路台帳では2.6m～3.2m程度であるが、現地にて概測したところ、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1の土地はセットバックを要する。 3 物件1の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等については、評価人作成の評価書を参照されたい。 4 物件1の土地の一部を駐車場(1台分・トラロープで区画されている形跡あり)として、近隣住人Dに賃貸している(別紙「関係人の陳述等」参照)。 5 物件1の土地共有者Bから同土地の駐車場部分につき、電話連絡等はなく、調査協力は得られなかった。
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

(2 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 本件土地の一部（トラロープで区画あり）	
占有者		☐ 債務者 ☒ 近隣住人D（氏名不詳）	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐	
		☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（B（物件1の土地共有者））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	不明（口頭契約）	
	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	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	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	
契約等当事者	貸主	☒ 前所有者亡C ☐ その他の者（ ）	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月金 3,000 円（支払時期は不明）	
		☐ 前払（ ） 分 円 ☐ 相殺（ ） 分 円	
敷金・保証金		☒ 不明 ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		■占有範囲については、別紙「土地位置関係図（概略）」参照 ■別紙「その他の事項」参照	
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	
本件につき、上記占有者は、占有開始当初から口頭契約により物件1の土地の一部を駐車場として使用占有しており、賃料相当額が支払われている（別紙「関係人の陳述等」記載のとおりであり、賃料の授受が実質的に行われている。）ことから、占有者の現在の占有権原は賃借権であるものと思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

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1の土地共有者)	1 物件1の土地の共有者です。相共有者は弟のAです。 2 物件1の土地は、私とAの共有持分です。物件1の土地の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 物件1の土地の一部を駐車場（1台分）として、私の亡実母C（物件1の土地の前所有者）の時から近隣住人Dに賃貸しています。近隣住人Dの名前については今はわかりません。物件1の土地のその余の部分は更地です。 4 物件1の土地の一部を駐車場（1台分）として借りているのは、自動車が置かれている目の前の近隣住人Dだったと思います。 5 私の亡実母C（物件1の土地の前所有者）と近隣住人Dとの間で土地賃貸借契約（口頭契約）を結んでいます。賃料は月額3,000円です。占有開始時期等についてはわかりません。 6 駐車場（1台分）の賃料については、3,000円の収入があります。賃料滞納はありません。 (令和6年5月8日聴取) 1 令和6年6月の第2週に浜松に帰りますので、その時までには駐車場を借りている近隣住人D宅に出向き、駐車場の利用状況等につき確認して、執行官室に連絡します。浜松に帰る日時が決まったら連絡します。 2 執行官が自ら駐車場の借主宅に出向かないようにしてください。 (令和6年5月31日聴取)
■ A (物件1の土地共有者)	1 物件1の土地の共有者です。相共有者は兄のBです。 2 物件1の土地の利用状況等につき、詳しいことはわかりません。 (令和6年5月1日電話聴取) 1 物件1の土地の駐車場（1台分）部分には、トラロープで区画されているのを確認しました。 2 物件1の土地については、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

(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4月17日(水) 14:30-14:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和6年4月18日(木) 9:15-9:20	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 図写し各交付申請
令和6年4月19日(金)	当庁	共有者らに対し、現況調査期日通 知書を送付
令和6年5月1日(水) 10:25-10:35	当庁	共有者Aから占有状況等につき 聴取(電話)
令和6年5月8日(水) 1 12:35-12:40 2 13:45-14:00	1 浜松市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 立入調査、占有調査、写真撮影、 評価人同行、共有者らから占有状 況等につき聴取
令和6年5月31日(金) 17:45-17:50	当庁	共有者Bから物件1の土地の駐 車場部分の占有状況につき確認依 頼等(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】



地番区域見出

小池町

請求部分	所在地	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	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1月17日

さいたま地方法務局飯能出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成4年1月10日

次頁に図面に關する變更内容を示す。

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 静岡地方方法務局浜松支局 登記官

4217554

浜松市東区 〇 地 積 測 量 図

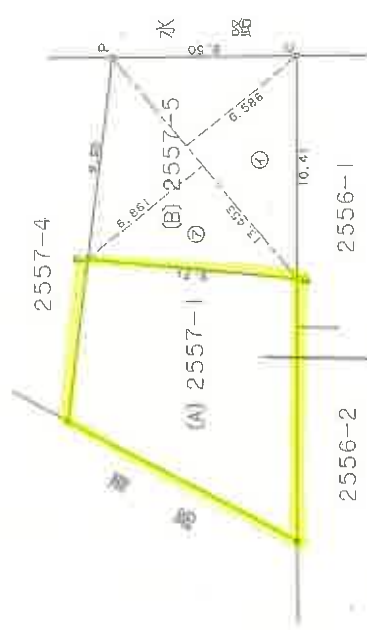
地 番	2557-5
土地の所在	浜松市小池町字一里山

三 斜 求 積 表

地 番	⑥	2557-5	底 辺	高 さ	倍 率	面 積
NO.	7		13.453	6.861		92.301033
	1		13.453	6.586		88.601458
				總 面 積		180.902491
				總 面 積		90.4512455
				地 積		90.45 m ²

地 番	④	2557-1	斜 距	斜 距	面 積
公 積		191.2046			90.4512
				殘 地	100.7534
				地 積	100.75 m ²

【A3版をA4版に縮小】



物件 1



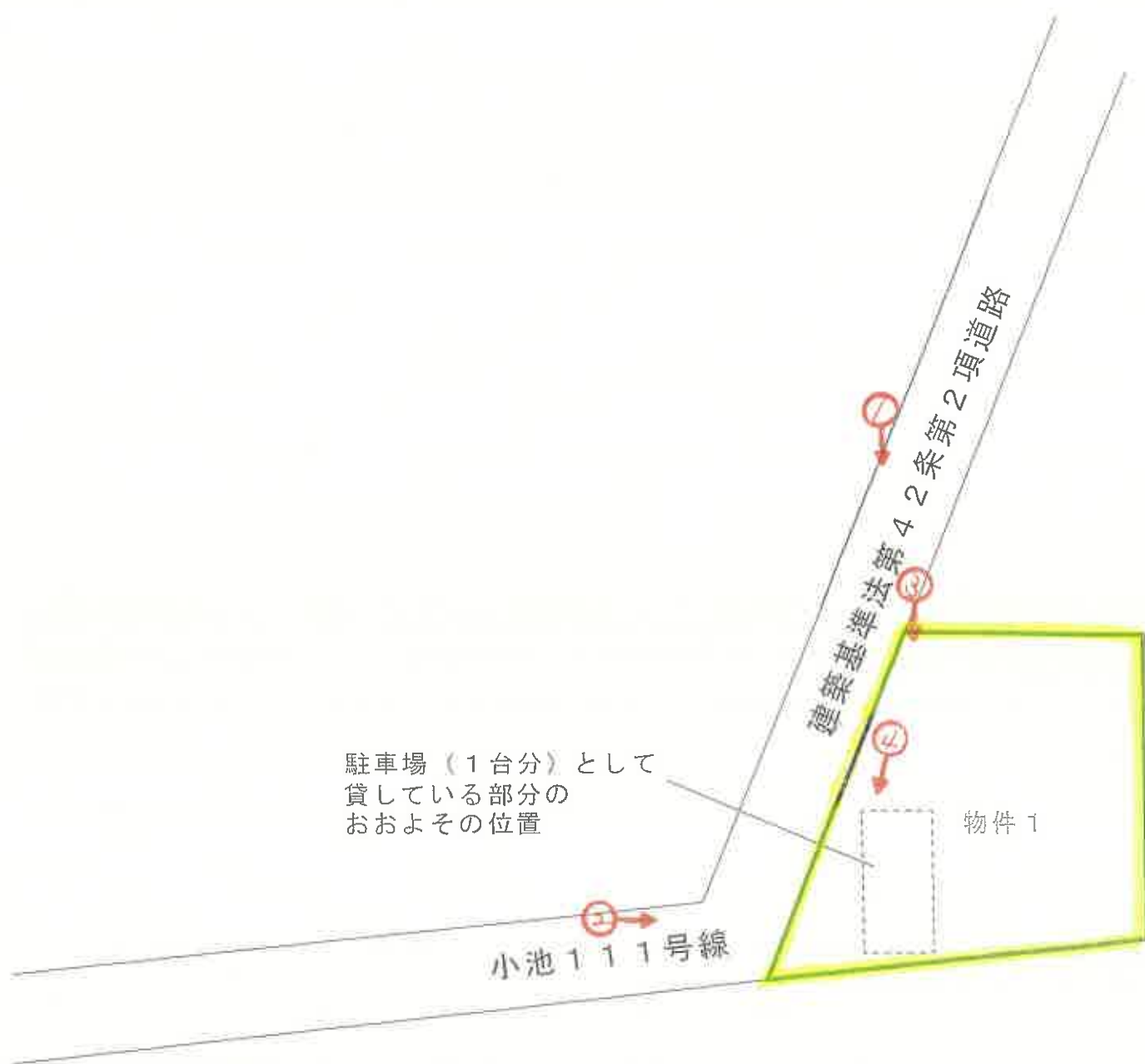
測量標略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ (単位m)

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



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。



写真 1



写真 2



写真3 1階205号室



写真4 物件1の土地の一部駐車場（トラロープで区画されている形跡部分）



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 1 物件 1)

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

評 価 額
金 3,630,000 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

番 号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地の一部を駐車場（1台分・トラロープで区画あり）として近隣住人Dに賃貸している。 ・物件1の土地が西側で接面する市道の幅員は、道路台帳では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項道路であり、物件1の土地はセットバックを要する。 ・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1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。		

※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）

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	100.75㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦地 中間画地で、路面とほぼ等高に接面 特になし
接面道路の状況	西側幅員約2.5m～3m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・土地共有者ら（A・B）が物件1の土地の一部を更地の状態で占有している。近隣住人Dが物件1の土地の一部を駐車場として使用し、占有している。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有 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 の土地の一部を駐車場（1 台分・トラロープで区画あり）として近隣住人Dに賃貸している。 ・ 物件 1 の土地が西側で接面する市道の幅員は、道路台帳では 2.6 m～3.2 m程度であるが、現地で概測したところ 2.5 m～3 m程度であった。建築基準法第 4 2 条第 2 項道路であり、物件 1 の土地はセットバックを要する。 ・ 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 1 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。
----------------	--

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じ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1（土地）

物件1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	65,300	0.85	100.75	—	5,590,000

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－4 1

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

◇ 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：なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正および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) (1①オ) ア	土地利用権等割合 の控除 (円) 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	5,590,000	—		—	0.65	3,630,000

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 : 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 配置図

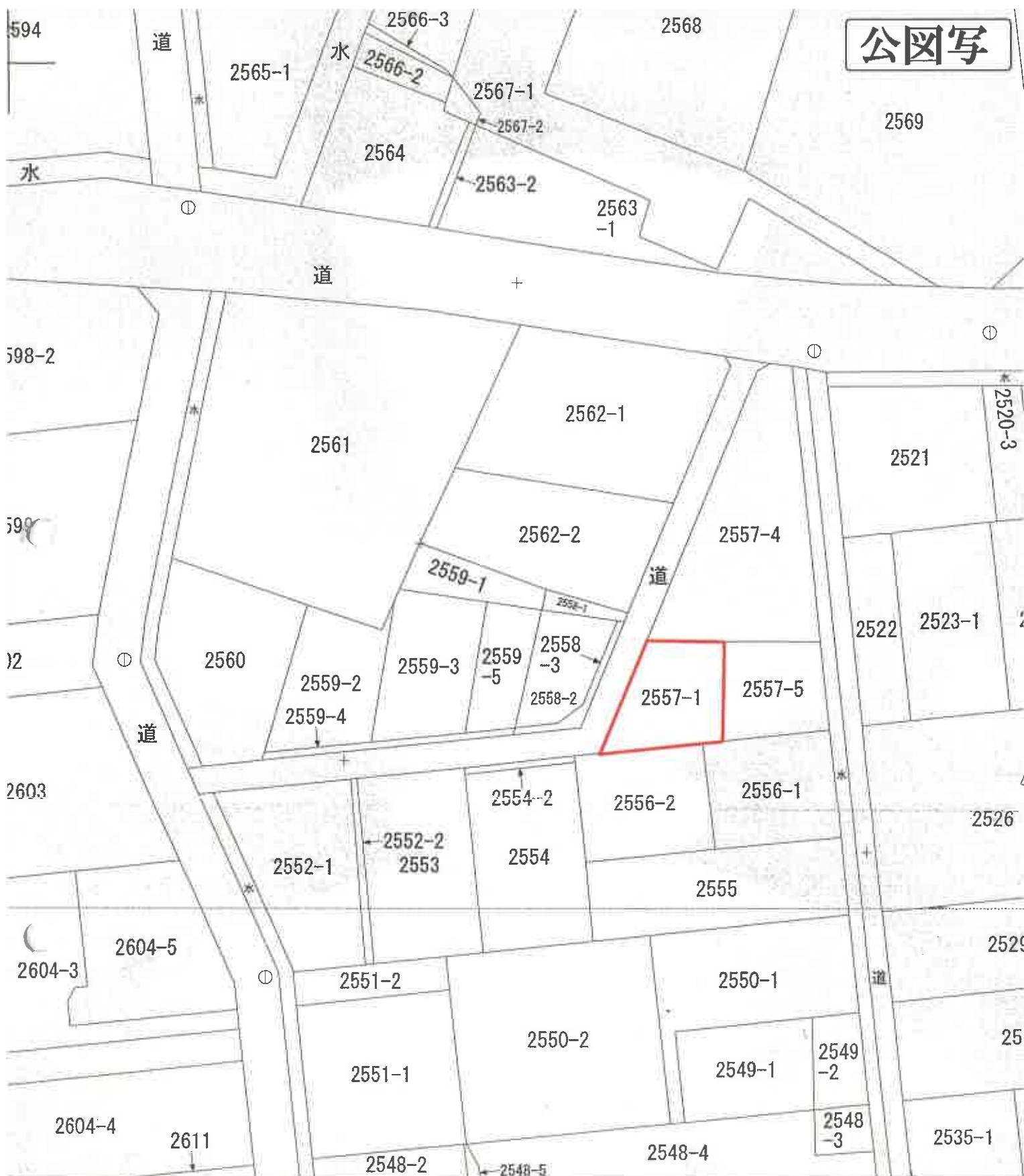
以 上

位置図



浜松市役所白図より

縮尺1/10.000

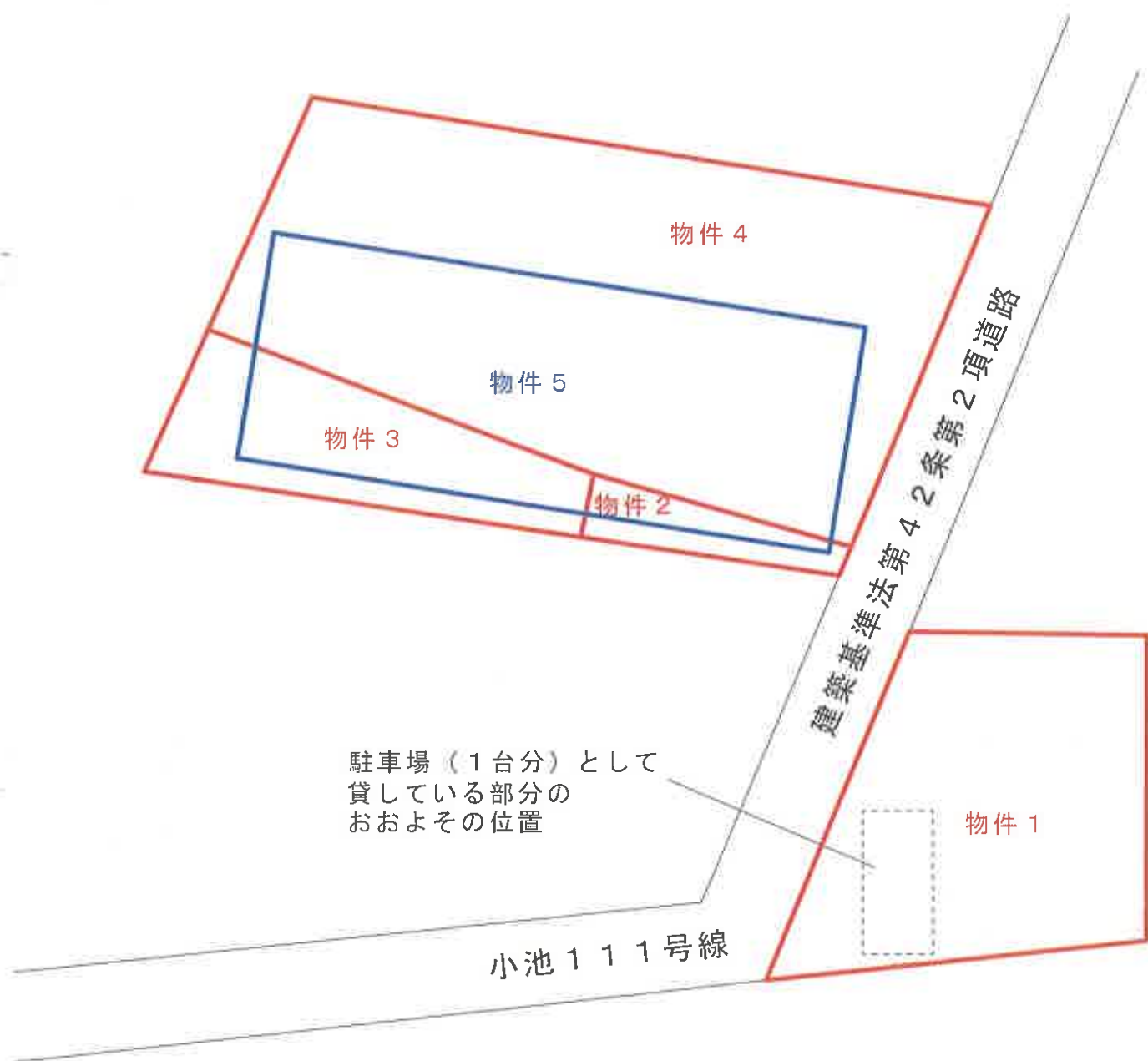


公図写

(座標値種別：図上測定)



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。