

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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

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 8 年 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 8 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, 2	2, 480, 000 1, 984, 000	一括	496, 000	99, 259	0
1	1, 520, 000				
2	960, 000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市浜名区中瀬字中通
地 番 1031番1
地 目 宅地
地 積 289.80平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 浜松市浜名区中瀬字中通1031番地1
家屋 番号 1031番1
種 類 居宅
構 造 木・軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 154.67平方メートル
2階 121.54平方メートル

(現況)

構 造 木・軽量鉄骨造瓦ぶき2階建

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 22 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, 2】

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 2】

本件共有者 A B 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】

売却対象外の土地（地番 1031-3）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 浜松市浜名区中瀬字中通

地 番 1 0 3 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 9 . 8 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市浜名区中瀬字中通 1 0 3 1 番地 1

家屋 番号 1 0 3 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 4 . 6 7 平方メートル
2 階 1 2 1 . 5 4 平方メートル

(現況)

構 造 木・軽量鉄骨造瓦ぶき 2 階建

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9



令和6年(ケ)第69号

令和6年11月8日受理

令和6年12月11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 浜松市浜名区中瀬字中通
地 番 1031 番 1
地 目 宅地
地 積 289.80 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 浜松市浜名区中瀬字中通 1031 番地 1
家屋 番号 1031 番 1
種 類 居宅
構 造 木・軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 154.67 平方メートル
2 階 121.54 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 10 分の 9



C

(2枚目)

その他の事項

- 1 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。
- 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 本件土地は、北側舗装市道（市道浜北中瀬南51号線・地番1031-5の土地は、浜北市所有の公衆用道路）に接面している。
- 4 本件所有者らは、本件土地東側の舗装市道（市道浜北中瀬南47号線）から本件建物に至るに、目的外土地（地番1031-3・地目：畑・所有者A）を進入通路として通行利用しているが、同通行につき、目的外土地所有者Aとの間において、特別な取り決め等はなく無償である（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 5 本件土地に隣接する目的外土地（地番1031-3）との境界は外観上判然としない。
- 6 本件建物の東側及びその外階段が目的外土地（地番1031-3）に越境しているものと思料する。尚、詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 7 本件土地に存在する庭木の一部が、北側舗装市道（市道浜北中瀬南51号線）の空中にはみ出している。
- 8 本件建物は経年相応に劣化した建物である。本件建物の不具合箇所については、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

(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 (本件建物共有者)	1 本件建物の共有者です。建物相共有者は実父のAです。本件建物には、私の家族と私の両親が住んでいます。 2 本件土地の所有者は、私の実父Aです。 3 本件建物の本件土地に対する敷地利用につき、私とAは親子なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 4 本件建物の利用につき、本件建物は私とAの親子間の共有持分なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 5 私の実父は、本件土地と本件土地に隣接する目的外土地（地番1031-3）を所有しています。市道から本件建物への進入通路として、目的外土地（地番1031-3）を通行利用していますが、目的外土地（地番1031-3）は実父A所有の土地なので、金銭の授受等の特別な決め等はなく無償で通行しています。 6 本件土地上には、地の神様、井戸があります。井戸は使っていません。 7 本件建物2階で犬1匹を先週まで飼育していました。 8 本件建物2階部分にある階段先は、屋根裏スペースとなっています。 9 本件建物の屋根には、ソーラーパネルは設置されていません。オール電化でもありません。 10 本件建物は経年相応の劣化した建物です。雨漏り等の不具合箇所はありませんが、内壁部分には凹み箇所が所々にあります。 11 本件建物1階の和室を、現在土間にリフォームしています。 (令和6年12月2日聴取) 以 上

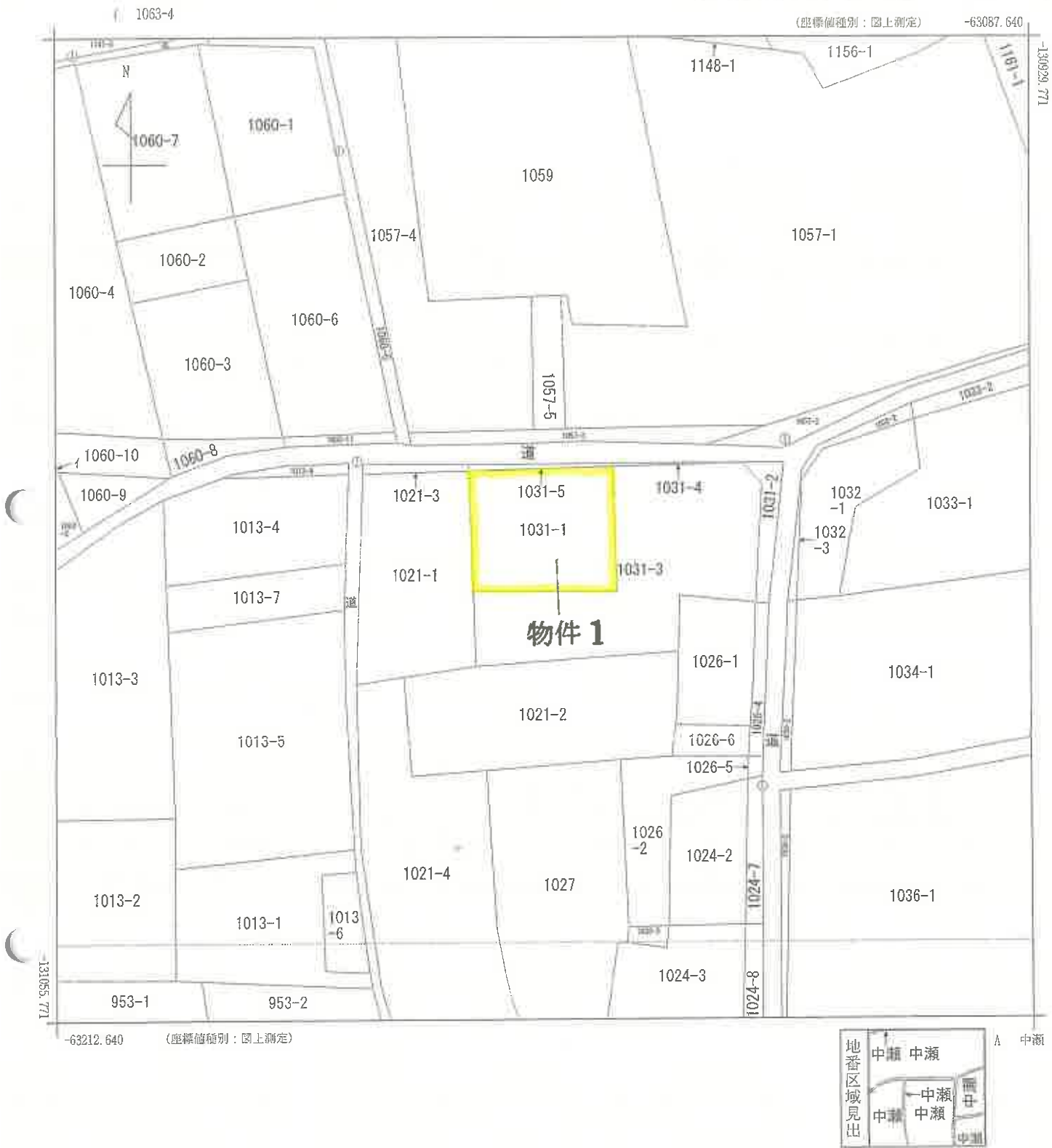
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

(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11月20日(水) 13:40-13:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和6年11月25日(月)	当庁	A(所有者)及びB(共有者)に対し、 現況調査期日通知書を送付(郵券220円)
令和6年11月29日(金) 15:00-15:10	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書交付申請
令和6年12月2日(月) 1 9:50-11:30 2 12:00-12:10	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、B(共有者)から占有状況等につ き聴取 2 接面道路につき調査
(特記事項)		
☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、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

(5枚目)



請求部	所在	浜松市浜名区中瀬字中通				地番	1031番1			
出力縮	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)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した畫面である。

(静岡地方務局浜松支局管轄)

令和6年9月18日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M06689

登記官

(1/1)

(6 枚目)



（これは図面に記録されている内容を証明した紙面である。
（静岡地方方法務局浜松支局管轄）
令和6年9月18日 東京法務局台東出張所

登記官

（ 7 枚目）

223146

浜松市浜北区

測量図

〇地

地番 1031-1-5

土地の所在 浜北市中瀬字中通

求 積

② $18.25 \times 0.80 = 14.6000$
 $18.25 \times 0.35 = 6.3875$
計 20.9875
差 = 10.49375 m²

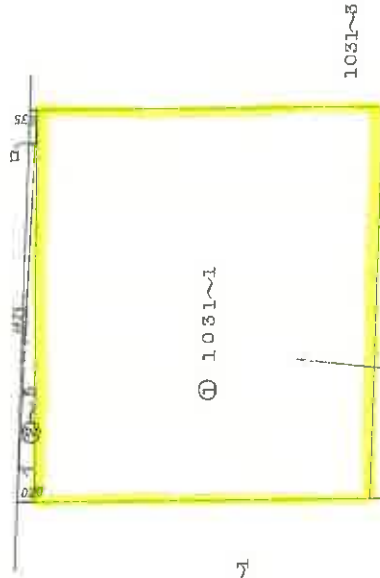
① $300.3000 \text{ m} - 10.4937 \text{ m} = 289.8063 \text{ m}^2$

地 積

① 1031-1 289.80 m²
② 1031-5 10.49 m²



道 路



物件1

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…金杭, M…測ミ (単位m)

作製者

申請人

縮尺 1/250

53.3.7

登記年月日：平成19年5月2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。

(地図関係方法務局 浜松支局管轄)

令和6年9月18日

東京法務局台東出張所

登記官

(8 枚用)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

建物図面

家屋番号 1031番1

建物の所在 浜松市浜北区中瀬字中通1031番地1

067924 各階平面図

1階平面図



求積表

5.610 × 7.280 =	40.840800
7.070 × 0.910 =	6.433700
1.820 × 6.370 =	11.593400
1.820 × 8.190 =	14.905800
8.890 × 9.100 =	80.899000
合計	154.672700
床面積	154.67㎡

2階平面図



求積表

5.610 × 7.280 =	40.840800
7.070 × 9.100 =	64.337000
1.820 × 6.370 =	11.593400
5.250 × 0.910 =	4.777500
合計	121.548700
床面積	121.54㎡

「現況、本件建物の位置が本図面と異なる。」

登記

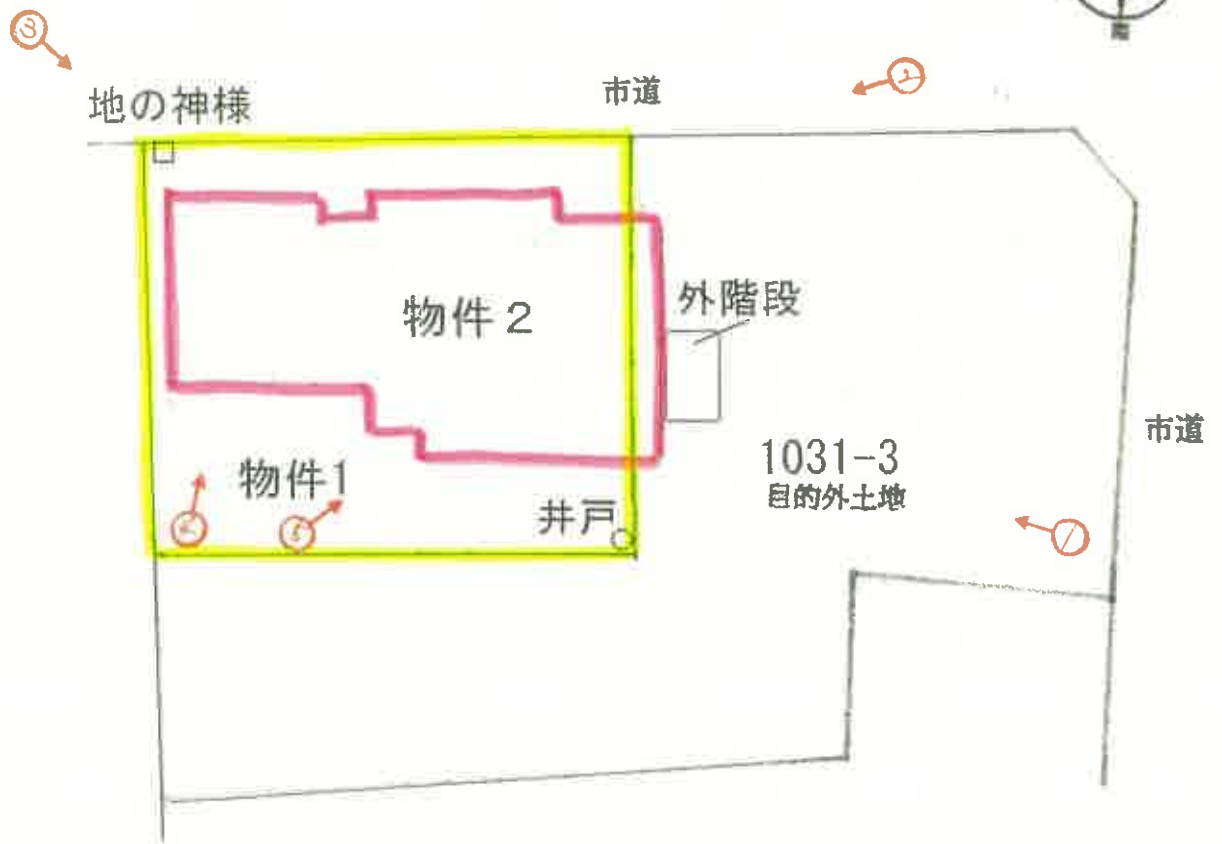
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

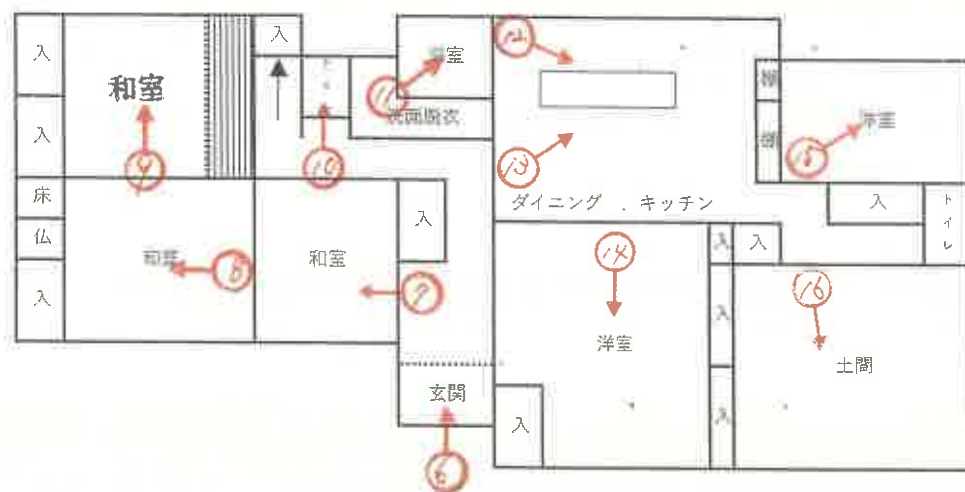
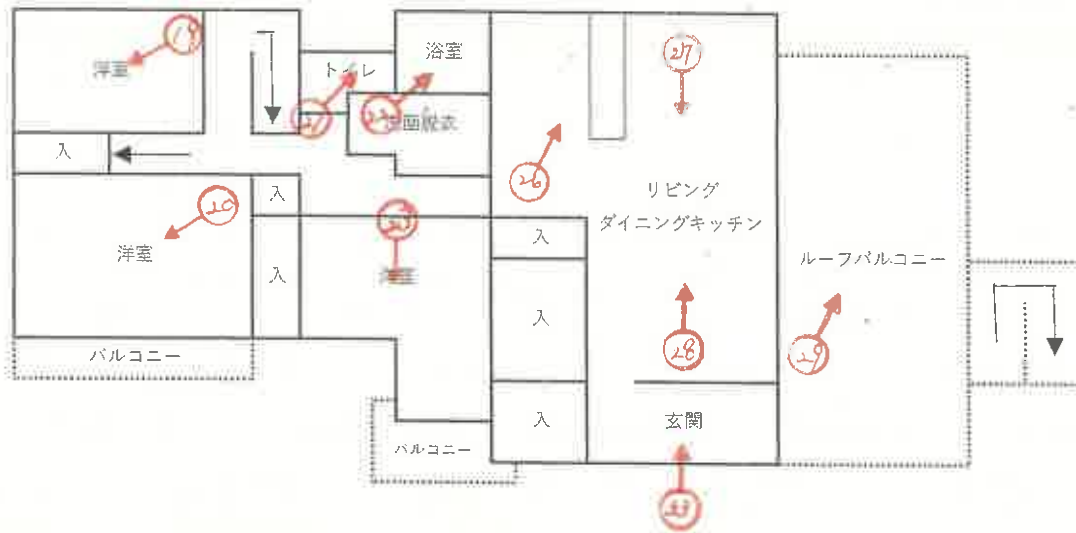
土地建物位置関係図（概略）



写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図

物件 2



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



写真7



写真8



写真9



写真10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5



写真 1 6 本件建物 1 階和室を土間にリフォームしている箇所



写真 1 7 本件建物 1 階廊下の内壁部分の凹み箇所（撮影位置の図示は省略）



写真 1 8 本件建物 1 階階段付近の内壁部分の凹み箇所（撮影位置の図示は省略）



写真19



写真20



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4 上記写真 2 3（本件建物 2 階南側洋室）の内壁の凹み箇所等
（撮影位置の図示は省略）



写真 2 5 本件建物 2 階廊下の内壁の凹み箇所（撮影位置の図示は省略）



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真29 ルーフバルコニー



写真30 屋根裏スペース



写真 3 1 屋根裏スペースの内壁の凹み箇所



写真 3 2 屋根裏スペース



写真 3 3



写真 3 4 本件建物 2 階玄関前廊下の内壁の凹み箇所（撮影位置の図示は省略）



令和 6 年 (ケ) 第

69 号

求 意 見 書

富田 稲子 殿

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

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 7 年 8 月 13 日

評価人

富田 稲子

印

令和 6 年 (ケ) 第 69 号

物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜名区中瀬字中通

地 番 1031番1

地 目 宅地

地 積 289.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市浜名区中瀬字中通1031番地1

家屋 番号 1031番1

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 154.67平方メートル
2階 121.54平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和6年（ケ）第69号
令和6年12月2日 現地調査
令和7年1月22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

畠田 稲子 印

物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜名区中瀬字中通

地 番 1031番1

地 目 宅地

地 積 289.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市浜名区中瀬字中通1031番地1

家屋番号 1031番1

種 類 居宅

構 造 木・軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 154.67平方メートル

2階 121.54平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 6 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 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 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。

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、目的物の種類また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 5 8 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	構造 木・軽量鉄骨造瓦ぶき2階建
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2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）

位 置 ・ 交 通	遠州鉄道電車線「遠州芝本」駅南東方・直線距離約1.2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地のほか、一般住宅、農家住宅等が見られる集落地域。	
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 — 60% 200% — —
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	289.80㎡ ほぼ正方形 概ね平坦地 道路面と概ね等高 —
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約5m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 有 ガス配管 無 下 水 道 無 （*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施設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、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	*昭和52年7月1日付で農家の分家住宅として許可をうけた許可宅地 許可番号43-I-82。取得には一定の要件が必要になるので、買受希望者は事前に北部都市整備事務所に問い合わせしてほしい。 *隣地（1031-3 畑535㎡ 所有者A）との境界線は杭が確認できず判然としない。 *建物共有者Bから井戸が物件1の南東隅付近に、祠が北西隅に所在する旨説明あった。 *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2）

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５３年２月１日新築 昭和６３年２月日不詳増築 平成１２年１２月２０日一部取毀 平成１３年４月２０日変更、増築 平成１９年４月３日変更、増築 経 過 年 数：約４７年 経済的残存耐用年数：約数年
仕 様	構 造：木・軽量鉄骨造２階建 屋 根：瓦葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：クロス等 天 井：合板、クロス等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生
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：住宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	中 位
保 守 管 理 の 状 態	普 通
建 物 の 利 用 状 況	共有者が家族と居住している。 ※ 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	* 屋根裏スペースがある。 * 以前、室内で小型犬を飼育していた。 * 増改築が繰り返されており、固定資産課税台帳によると、現存する昭和 53 年新築部分 58.09 m²、昭和 63 年増築部分 46.50 m²、平成 13 年増築部分 74.92 m²、平成 19 年増築部分 96.68 m²となっている。 * 外階段を除く物件 2 は法務局備付建物図面（附属資料参照）上、物件 1 に全体が所在するが、法務局備付地積測量図（附属資料参照）掲載の数値をもとに現地で簡易計測をした結果では、東側に隣接する 1031 番 3 に一部がはみ出ている可能性が生じた（建物配置図参照）。 北部都市整備事務所からは、地積測量図、建物図面ともに専門家による登記のため有効なもので、境界杭等が確認できず詳細が不明のため都市計画法上の判断は専門家による境界確定後となると説明された。境界の確定は必須となり、詳細については北部都市整備事務所への相談が望まれる。外階段については農地上にはみ出ているので、原則撤去の対象となる。物件 2 の 2 階へは室内階段があり、2 階の利用は可能である。配管等については一部が隣地内にある可能性がある。 * 現在、建物へは東側市道から共有者 A が所有する 1031 番 3 を経由して出入りしているが、物件 1 単独で北側道路に接面するため直接出入りすることは可能である。 * 物件 1 は線引き後の許可宅地であり、1031 番 3 は青地農地であるため都市計画法、農地法上の問題が生じる可能性もあり、注意が必要。 * 評価にあたっては法務局備付の建物図面どおり、物件 1 上に建物がおさまっていることを前提として行い、最後に前述した内容を考慮し、市場性修正を行うこととする。 * 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、対象物件が戸建住宅とその敷地で、収益物件でないため、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（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	39,700	0.70	289.80	0.90	7,250,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 浜松浜名ー17

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,500 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 117 \div 39,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：公示地は街路条件、環境条件が優る。

イ 個別格差：許可宅地。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件2（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
2	152,000	276.21	0.08	3,360,000

ウ 現 価 率：経過年数、市場性を考慮して8%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
1	7,250,000	0.10	使用借権	730,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、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
1	7,250,000	－ 730,000		0.60	0.65	2,540,000
2	3,360,000	＋ 730,000	—	0.60	0.65	1,600,000
一 括 価 格（合 計）						4,140,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：第4、2特記事項記載の理由により市場性修正を行った。

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 公示地地価格

(浜松浜名－17)

所 在：浜松市浜名区於呂字立丁1982番2外

価 格：46,500円／ m^2

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：365 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側7m市道

用途指定等：市街化調整区域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する郊外の住宅地域

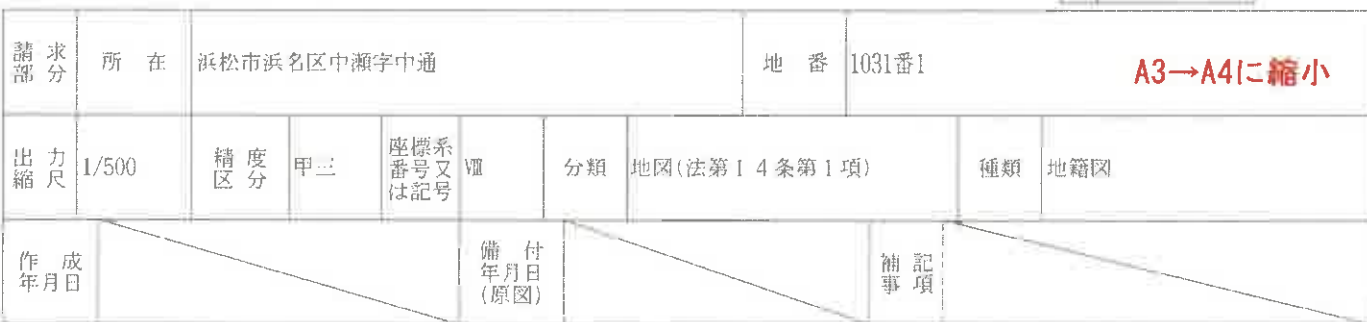
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面写
- 5 建物配置図
- 6 間取図

以 上

位置図





223140

浜松市浜北区

〇地

量 図

地 番	1031-1
土地の所在	浜北市中瀬字中通

求 積

$$\begin{aligned} \textcircled{2} & 18.25 \times 0.80 = 14.6000 \\ & 18.25 \times 0.35 = 6.3875 \\ \text{計} & 20.9875 \\ & = 10.49375 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\textcircled{1} 300.3000 \text{ m}^2 - 10.4937 \text{ m}^2 = 289.8063 \text{ m}^2$$

地 積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 1031 \sim 1 \quad 289.80 \text{ m}^2 \\ \textcircled{2} & 1031 \sim 5 \quad 10.49 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



道 路



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…列ミ (単位m)

申請人

浜北市土木課 技術吏員

(昭和63年2月1日作製)

縮尺 1/250

63.3.7

地積測量図写

A3→A4に縮小

下

土地の所在

昭和 52 年 6 月 1 日 製作

地積測量図

諸道

求積

①1.031~1

$$\begin{array}{r} 18.20 \times 16.50 = 300.3000 \\ 18.20 \times 16.50 = 300.3000 \\ \hline 600.6000 \\ \hline 300.3000 \end{array}$$

②1031~3

21031~3

838.66 — 300.30 = 538.36

地積

① 300m²
② 538m²

1026~1

1021~2

箱	尺	單位	m
	12	300	

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

526.2

A3→A4に縮小

次頁に図面に因する変更内容を示す

建物図面

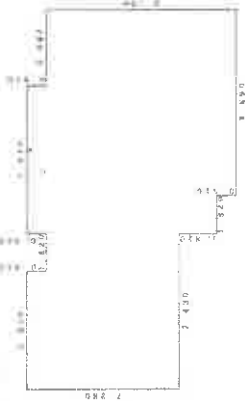
家屋番号 1031番1

建物の所在 浜松市浜北区中瀬字中通1031番地1

各階平面図

067924

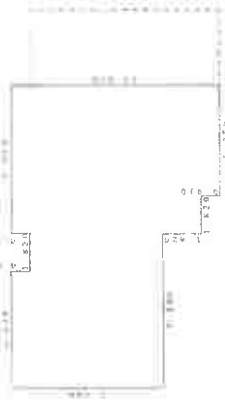
1階平面図



求積表

5.610 x 7.280 =	40.840800
8.070 x 0.910 =	6.432700
1.820 x 6.370 =	11.593400
1.820 x 8.100 =	14.906000
8.850 x 9.100 =	80.539500
合計	154.672700
床面積	154.67㎡

2階平面図



求積表

5.610 x 7.280 =	40.840800
7.070 x 9.100 =	64.337000
1.820 x 6.370 =	11.593400
5.250 x 0.910 =	4.777500
合計	121.548700
床面積	121.54㎡

作製者

縮尺 1/250

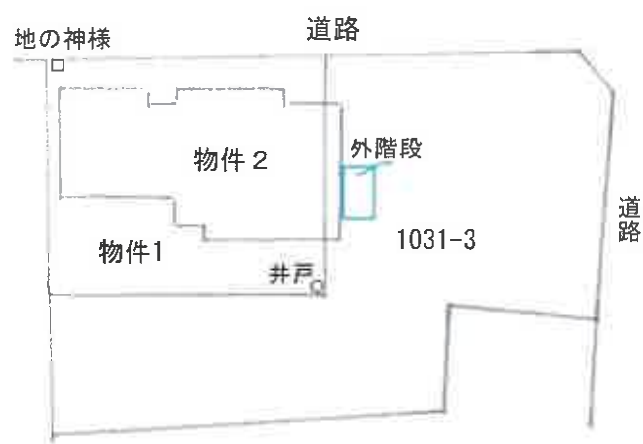
申請人

(単位:m)

縮尺 1/500

A3→A4に縮小

建物配置図



* 法務局備付地積測量図をもとに現地調査時にメジャーを使用し概測し、作成した建物配置図で、本文記載のとおり現況と相違する可能性があります。

間取図

