

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 6 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 2 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 3 月 11 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 2 月 19 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 2 月 20 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 8 年 1 月 6 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	8,380,000 6,704,000	一括	1,676,000	137,968	41,885
1	3,480,000				
2	110,000				
3	140,000				
4	1,010,000				
5	3,640,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市浜名区細江町気賀字呉石
地 番 7 5 9 0 番 1
地 目 宅地
地 積 7 8 4. 3 8 平方メートル
- 2 所 在 浜松市浜名区細江町気賀字呉石
地 番 7 5 9 0 番 3
地 目 宅地
地 積 1 7. 6 1 平方メートル
- 3 所 在 浜松市浜名区細江町気賀字呉石
地 番 7 5 9 1 番 2
地 目 山林
地 積 2 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地 (庭、外構の一部)
- 4 所 在 浜松市浜名区細江町気賀字呉石
地 番 7 5 9 2 番
地 目 宅地
地 積 2 4 7. 9 3 平方メートル
- 5 所 在 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 7 5 9 0 番地 1、7
5 9 2 番地



物 件 目 録

家屋 番号 7590番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 128.35平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 39.74平方メートル

(現況)

種 類 物置、作業場
 符 号 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 43.37平方メートル
 2階 40.73平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8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1～5】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

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 浜松市浜名区細江町気賀字呉石
 地 番 7 5 9 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 8 4. 3 8 平方メートル
- 2 所 在 浜松市浜名区細江町気賀字呉石
 地 番 7 5 9 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 7. 6 1 平方メートル
- 3 所 在 浜松市浜名区細江町気賀字呉石
 地 番 7 5 9 1 番 2
 地 目 山林
 地 積 2 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地 (庭、外構の一部)
- 4 所 在 浜松市浜名区細江町気賀字呉石
 地 番 7 5 9 2 番
 地 目 宅地
 地 積 2 4 7. 9 3 平方メートル
- 5 所 在 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 7 5 9 0 番地 1、7
 5 9 2 番地



物 件 目 録

家屋 番号 7590番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 128.35平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 39.74平方メートル

(現況)

種 類 物置、作業場

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 43.37平方メートル
2階 40.73平方メートル





令和7年(ケ)第19号

令和7年 5月30日受理

令和7年 6月24日提出

現況調査報告書

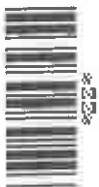
静岡地方裁判所浜松支部

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 | 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 | |
| | 地 番 | 7 5 9 0 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 8 4. 3 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 | |
| | 地 番 | 7 5 9 0 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7. 6 1 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 | |
| | 地 番 | 7 5 9 1 番 2 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 2 2 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 | |
| | 地 番 | 7 5 9 2 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 4 7. 9 3 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 7 5 9 0 番地 1、7 5 9 2 番地 | |
| | 家屋 番号 | 7 5 9 0 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 128.35 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 39.74 平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 43.37 平方メートル
2階 40.73 平方メートル

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、4	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、3、4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(☒ 但し、物件4は備付なし) ☒ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物(含、附属建物符号1、2)を所有し、占有している。	
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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件5	
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 ☒ 附属建物符号1) ☒ 種類: 物置、作業場 ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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 上記の者及びその家族が本建物(含、附属建物符号1、2)を居宅として使用し、占有している。	
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

その他の事項

- 1 本件土地、建物（含、附属建物符号 1、2）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 物件 1、2、3、4 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 5 の建物（含、附属建物符号 1）の敷地として、物件 4 の土地は物件 5 の附属建物符号 2 の敷地として、一体利用されている。
- 4 物件 1、2、3、4 の各土地の境界は判然としない。
- 5 物件 1、3 の各土地は北側幅員約 3.6 m～3.9 m の舗装市道（市道細江呉石 4－5 号線・建築基準法第 42 条 2 項道路（セットバックを要する）・地番 7590－2 の土地及び地番 7591－3 の土地、地番 7593－2 の土地は、いずれも浜松市所有の公衆用道路）に、物件 1、4 の各土地は東側幅員約 1.5 m～2.0 m の簡易舗装市道（市道細江呉石 5－27 号線・建築基準法上の道路ではない）に各接面している。
- 6 本件土地と隣接する土地部分の高低差及びその石積み擁壁（静岡県建築基準条例第 10 条（がけ条例））の詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 7 物件 5 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。
- 8 物件 3 の土地は、登記簿上、山林となっているが、現況は宅地（庭、外構の一部）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
■ A (所有者)	1 本件土地建物の所有者です。物件5の建物（含、附属建物符号2）には私と妻、実姉の3人が住んで暮らしています。物件5の建物は平成21年に中古で購入し、システムキッチン、和室の洋室化等の大規模リフォームをしました。物件5の建物は主に食堂、書斎、ゲストルーム等として、物件5の附属建物符号2は寝室等として使用しています。 2 物件1の土地には、自治会からの依頼により無償で設置したカーブミラーが存在します。 3 物件5の建物内で猫1匹を、敷地内で犬2匹を飼育しています。 4 物件5の建物（含、附属建物符号2）にはソーラーパネルはありません。物件5の建物は、ヒートポンプ給湯機、貯湯ユニットが設置されたオール電化の住宅です。 5 物件5の建物（含、附属建物符号1、2）は、経年相応の劣化した建物です。物件5の建物の軒下部分には破損箇所があります。物件5の建物1階トイレ前及び物入れ付近の床の一部には歪む箇所があります。屋内で猫を飼育しているため障子等に引っ掻き傷があります。その他は、特に不具合箇所等はありません。 6 物件5の建物1階ダイニングキッチンの天井裏部分には、屋根裏収納が存在します。 7 物件5の附属建物符号1は、自動車2台分が入る車庫でしたが、現在は、物置、作業場として使用しています。 8 物件5の附属建物符号1と同附属建物符号2の間には、雨除け用のテラスが設置されています。

(令和7年6月17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
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月4日(水) 2 10:05-10:15 3 11:00-11:20 4 13:20-13:25	1 当庁 2 静岡地方法務局 (浜松支局) 3 物件所在地 4 浜松市役所	1 所有者に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円) 2 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請 3 物件確認、写真撮影 4 接面道路につき調査
令和7年6月17日(火) 14:00-15:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、A(所有者)から占有状況等につき聴取

(特記事項)

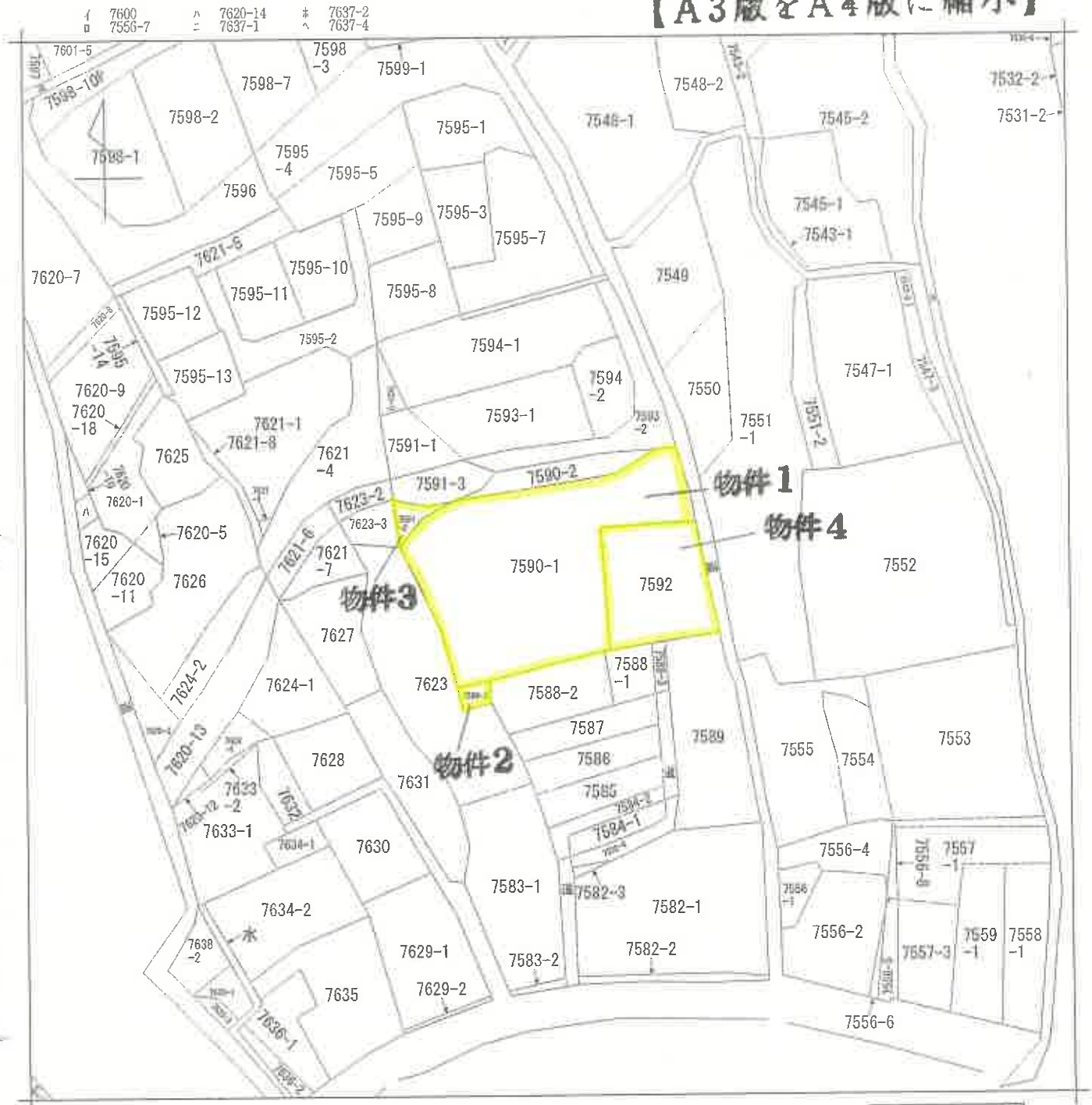
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったが勝手口が無施錠であったため、立会人 を立ち会わせ、無施錠の勝手口から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】



(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。

地番区域見出し
細江町気賀
A 細江町気賀
B 細江町気賀

請 部 分	所 在	浜松市浜名区細江町気賀字呉石				地 番	7590番1			
出 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又 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。

(静岡地方方法務局浜松支局管轄)

令和7年3月19日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M51692

登記官

(7 枚目)

312692

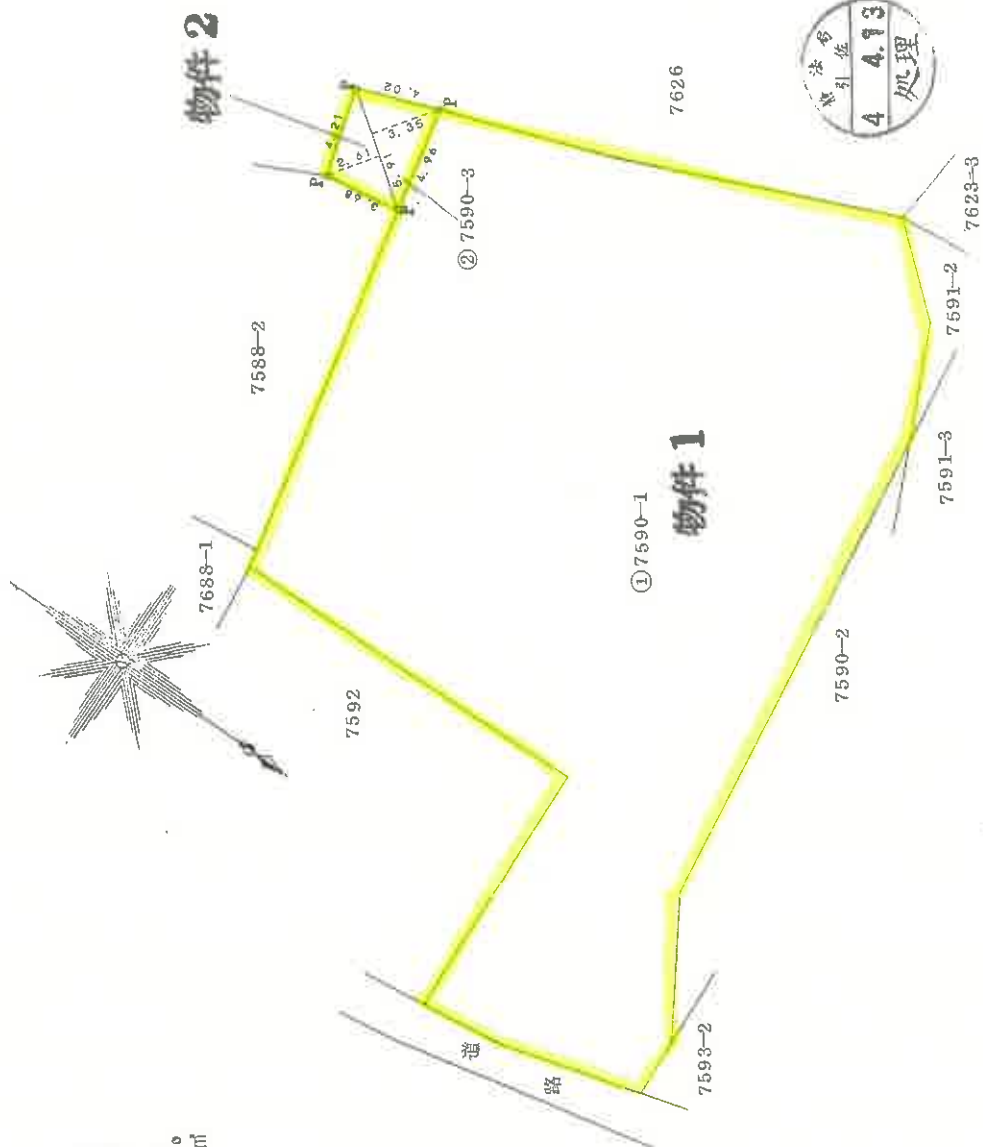
浜松市北区

〇地積測量図

地番	7590-1 7590-3
土地の所在	引佐郡細江町気賀字呉石

② 7590-3	17.61㎡
地番 NO.	
底辺	5.91 X
高さ	3.35 =
面積	19.7985
	5.91 X
	2.61 =
面積	15.4251
面積	35.2236
面積	17.61180
面積	17.61 ㎡

① 7590-1	784.38㎡
	802.0000 - 17.6118 = 784.3882



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...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。
(静岡県地方事務局浜松支局管轄)
令和7年3月19日 東京法務局港出張所

登記官

(8 枚面)

登記年月日：昭和51年9月22日

312694 浜松市北区

地番

7591-1-2, 7591-3

土地の所在

引佐郡細江町気賀字黒下

〇 地 積 測 図

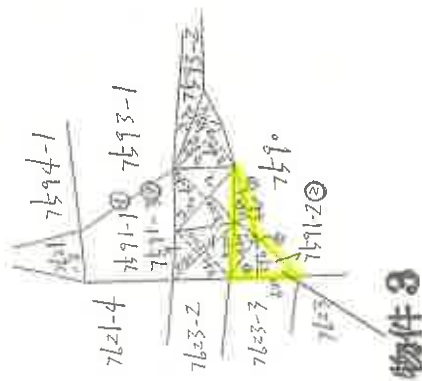
作 機 年 月 日 者
昭和五十年九月九日 日 作 機

求 積			
③ 7591-3			
イ 7.70	×	2.50	= 19.2500
ロ 5.90	×	3.40	= 20.0600
ハ 8.00	×	4.10 + 3.20	= 58.4000
ニ 7.80	×	3.00 + 3.10	= 47.5800
計 1/2			145.2900
			72.6450

② 7591-1-2			
① 6.20	×	3.90	= 24.1800
② 5.20	×	2.10	= 10.9200
③ 6.60	×	1.50	= 9.9000
計 1/2			45.0000
			22.5000

① 7591-1			
111.0800	-	72.6450 - 22.5000	= 15.9350

地 積			
① 7591-1			15 m ²
② 7591-2			22 m ²
③ 7591-3			72 m ²



縮 尺

1/400

単位 m

51 9 22

【A3版をA4版に縮小】

昭和五十年九月九日

申請人

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。
(静岡地方裁判所松田支部)
令和7年3月19日 東京法務局港出張所

登記官

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7年3月19日 東京法務局港出張所

製品名

(10 枚圖)

地圖整理番号:M51695

(1/2)

4

姓名 座號

家屋番号	7590番1	浜松市北区細江町気鋭
建物の所在		

建物の所在地
近松市北区細江町賀宇田石7590番地1、7592番地



求積					
5 460	×	9 100	49 6860		
2 730	×	3 640	2 9372		
2 730	×	8 190	22 3587		
6 370	×	7 280	46 3736		
				計	128 3355

床面積 128.35 m²

求積表	
$7.280 \times$	$5.460 = 39.7488$
	床面積 39.74 m^2

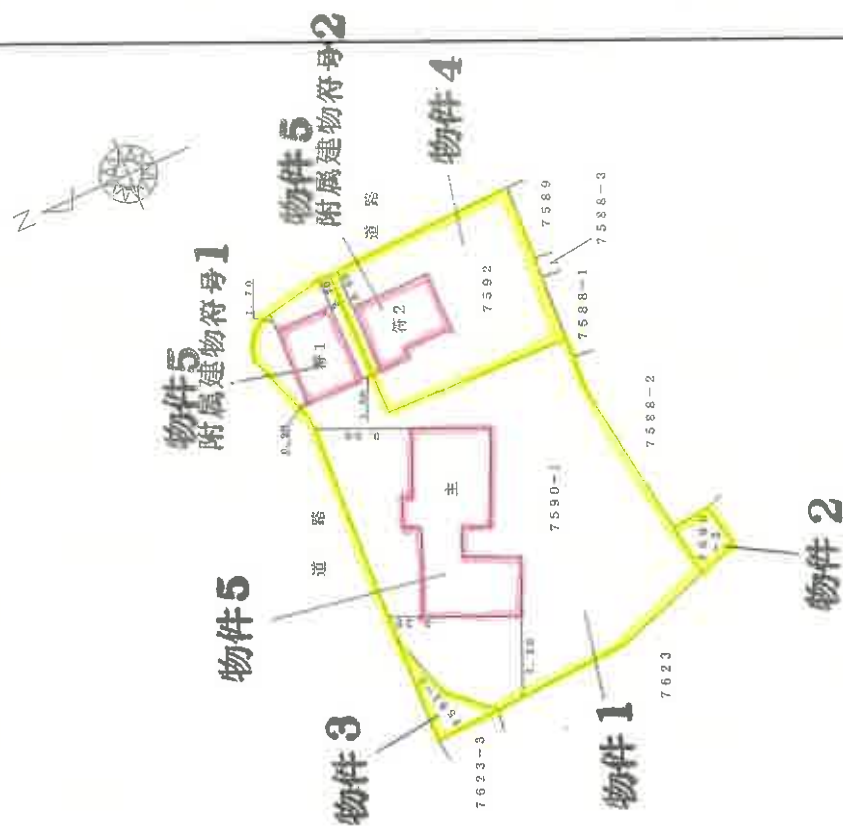
床面積 39.74 m²

求 積	
5 460 ×	7 460
0 910 ×	2 910
	40.7316
	2.6481
	計 43.3797

距離: 42.47 m



$$\begin{array}{r} \text{求 積} \\ 5460 \times 7460 = 407316 \end{array}$$

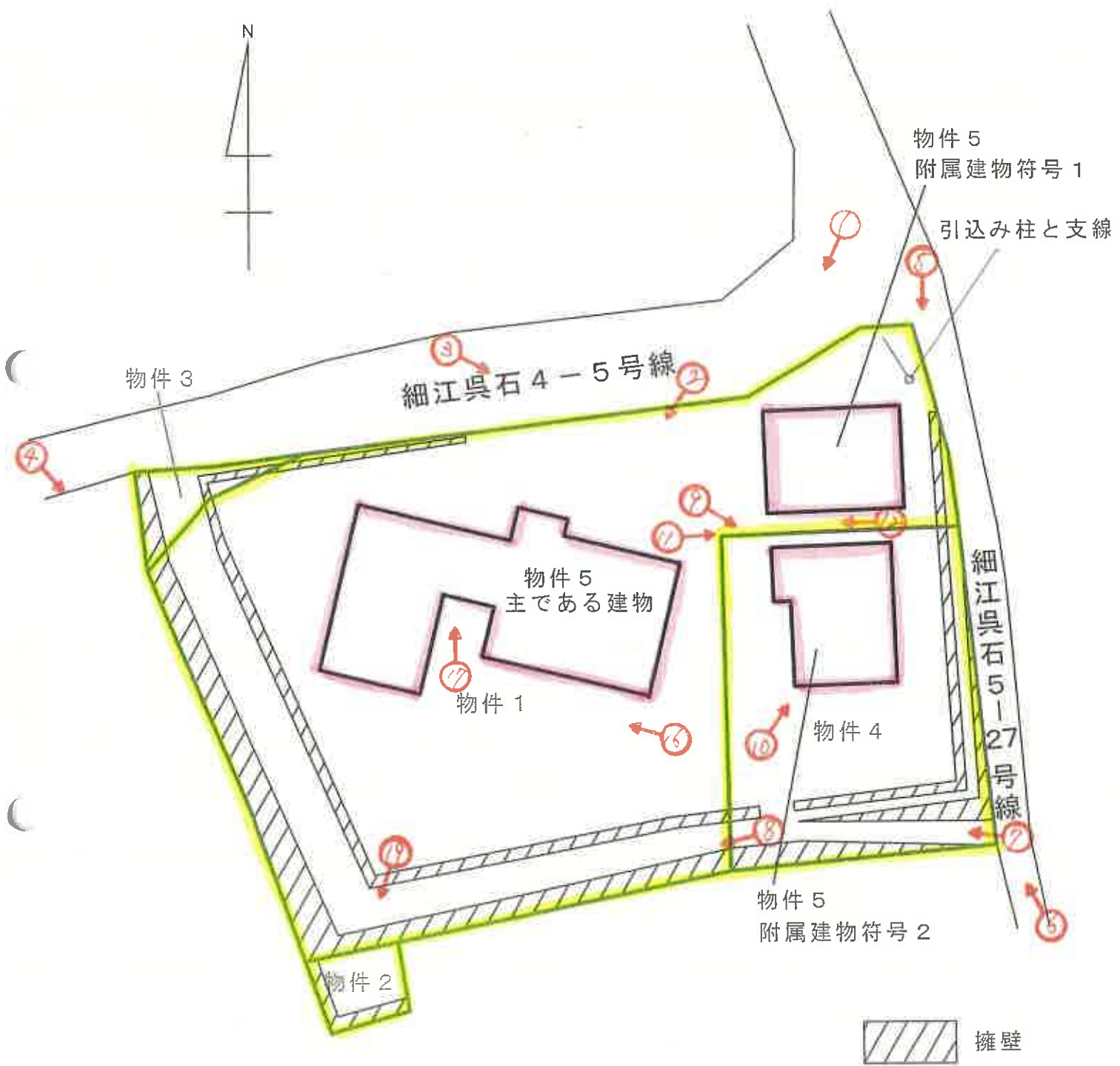
床面積 40.73 m²

(单位: m)

[illegible]

【A3版をA4版に縮小】

土地建物位置関係図（概略）



縮尺約1／300

※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、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

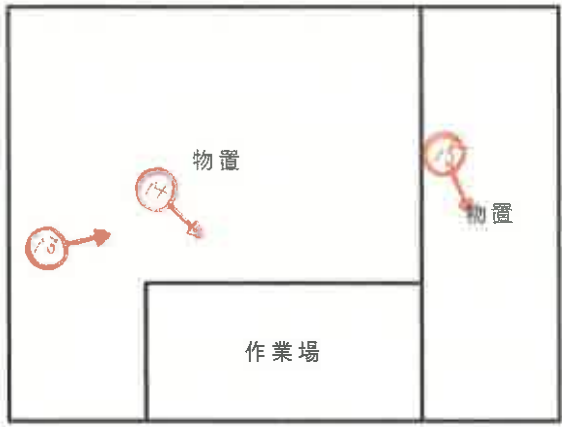
主である建物



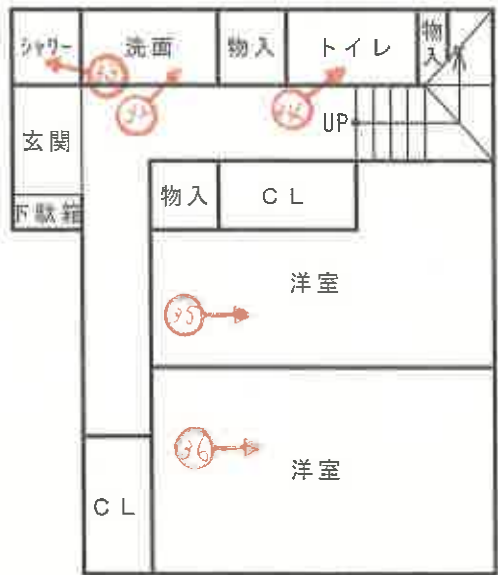
 写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図

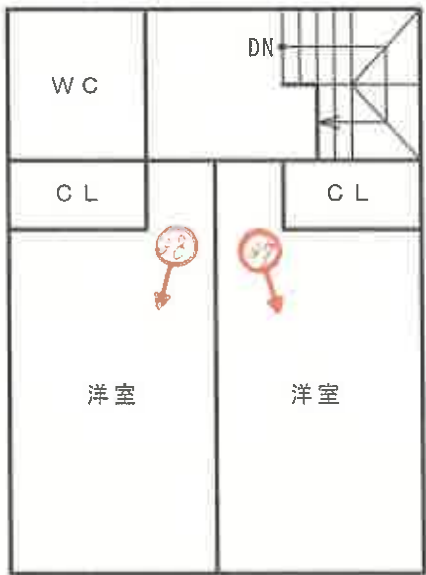
附属建物符号 1



附属建物符号 2



1 階



2 階



写真 1



写真 2 物件 5



写真3 物件5の附属建物符号1 物件5の附属建物符号2



写真4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9 物件 5 の附属建物符号 1 物件 5 の附属建物符号 2



写真 10 物件 5 の附属建物符号 2



写真 1 1 物件 5 の附属建物符号 1 物件 5 の附属建物符号 2



写真 1 2 物件 5 の附属建物符号 2 物件 5 の附属建物符号 1



写真 1 3 物件 5 の附属建物符号 1 内



写真 1 4 物件 5 の附属建物符号 1 内



写真 1 5 物件 5 の附属建物符号 1 内



写真 1 6



写真 1 7 物件 5 の建物の軒下部分の破損箇所



写真 1 8 物件 5 の建物の軒下部分の破損箇所（撮影位置の図示は省略）



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 27



写真 28



写真 2 9 物件 5 の建物 1 階ダイニングキッチン天井裏の屋根裏収納
(撮影位置の図示は省略)



写真 3 0 前記写真 2 9 の天井裏の屋根裏収納内 (撮影位置の図示は省略)



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



写真 3 8



令和7年（ケ）第 19号
令和7年 6月17日 現地調査
令和7年 6月30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 | 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 | |
| | 地 番 | 7 5 9 0 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 8 4. 3 8 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 | |
| | 地 番 | 7 5 9 0 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7. 6 1 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 | |
| | 地 番 | 7 5 9 1 番 2 | |
| | 地 目 | 山林 | |
| | 地 積 | 2 2 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 | |
| | 地 番 | 7 5 9 2 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 4 7. 9 3 平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 浜松市浜名区細江町気賀字呉石 | 7 5 9 0 番地 1、7
5 9 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 7 5 9 0 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 128.35 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 39.74 平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 43.37 平方メートル
2 階 40.73 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,480,000 円
物件2 (土地)	金 110,000 円
物件3 (土地)	金 140,000 円
物件4 (土地)	金 1,010,000 円
物件5 (建物)	金 3,640,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1の土地の内訳価格は物件5（主である建物）と物件5（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の土地の内訳価格は物件5（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
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	登記簿上、山林となっているが、現況は宅地（庭、外構の一部）である。
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	物件5（附属建物符号1）は、登記簿上、車庫となっているが、現況は物置、作業場として利用されている。

特 記 事 項

【物件1～4の土地の概況及び利用状況等に係る特記事項】

- ・物件1の土地に、物件5（主である建物）と物件5（附属建物符号1）が存する。
- ・物件1の土地に、電気の引込み柱と支線がある。引込み柱には、自治会からの依頼により無償で設置したカーブミラーが存する。
- ・物件4の土地に、物件5（附属建物符号2）が存する。
- ・物件1、物件2、物件3、物件4の土地は、互いに境界が判然としない。
- ・物件1の土地は、南側隣接地（地番7588番1、地番7588番2で、いずれも目的外土地）よりも、石積み擁壁を介して約3m乃至約5m高く接面している。
- ・物件4の土地は、南側隣接地（地番7588番1、地番7588番3、地番7589番で、いずれも目的外土地）とほぼ等高乃至約5m高く接面している。
- ・物件1の土地と物件3の土地は、西側隣接地（地番7623番、7623番3で、いずれも目的外土地）よりも約2m乃至約7m程度高く接面している。
- ・物件2の土地は、物件1の土地よりも、地盤面が約3m乃至約5m低い。
- ・上記のとおり、隣接地や敷地内に大きな高低差があるため、がけ条例が適用される。
- ・物件1の土地と物件3の土地が北側で接面する市道は、建築基準法第42条第2項道路であり、物件1の土地と物件3の土地は、セットバックを要する。
- ・物件1、物件2、物件3、物件4の敷地内で、犬2匹を飼育している。

【物件5（主である建物）の建物の概況及び利用状況に係る特記事項】

- ・オール電化である。
- ・建物の1階トイレ前及び物入れ付近の床の一部に、たわみがみられる。
- ・建物内で、猫1匹を飼育しており、障子紙が破れる等、猫による引っ掻き傷が認められる。
- ・立会者Aの口頭説明によれば、平成21年に建物を取得した際、システムキッチンの更新、和室の洋室化等、大規模なリフォームを行ったとのことである。
- ・1階ダイニングキッチンの天井裏に、屋根裏収納が存する。現地で概測したところ、約3㎡であった。

【物件5（附属建物符号1）の建物の概況及び利用状況に係る特記事項】

- ・登記簿上、車庫となっているが、現況は物置、作業場として使用されている。
- ・経年相応の劣化が認められる。
- ・物件5（附属建物符号1）と物件5（附属建物符号2）の間に、雨除け用のテラスが設置されている。

【物件5（附属建物符号2）の建物の概況及び利用状況に係る特記事項】

- ・築後約15年が経過しており、経年相応の劣化が見られる。
- ・物件5（附属建物符号1）と物件5（附属建物符号2）の間に、雨除け用のテラスが設置されている。

※ 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1～4）

位 置 ・ 交 通	天竜浜名湖鉄道「気賀」駅の北西方・直線距離約650m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか農地も見られる地域	
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 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 第2種中高層住居専用地域 60% 150% なし なし
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,071.92㎡ (物件1:784.38㎡、物件2:17.61㎡、物件3:22㎡、物件4:247.93㎡) ほぼ整形 総じて、南向きと西向きに傾斜している。 角地で、北側市道とほぼ等高乃至約2m高く接面、東側市道より約1m～約4m高く接面している。 傾斜地であり、がけ条例が適用される。
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約3.6m～3.9mの舗装市道（建築基準法第42条第2項道路である） 東側幅員約1.5m～2mの簡易舗装市道（建築基準法上の道路ではない）	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件1～4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 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 1 の土地上に、物件 5（主である建物）と物件 5（附属建物符号 1）が存する。 ・ 物件 1 の土地上に、電気の引込み柱と支線がある。引込み柱には、自治会からの依頼により無償で設置したカーブミラーが存する。 ・ 物件 4 の土地上に、物件 5（附属建物符号 2）が存する。 ・ 物件 1、物件 2、物件 3、物件 4 の土地は、互いに境界が判然としない。 ・ 物件 1 の土地は、南側隣接地（地番 7 5 8 8 番 1、地番 7 5 8 8 番 2 で、いずれも目的外土地）よりも、石積み擁壁を介して約 3 m 乃至約 5 m 高く接面している。 ・ 物件 4 の土地は、南側隣接地（地番 7 5 8 8 番 1、地番 7 5 8 8 番 3、地番 7 5 8 9 番で、いずれも目的外土地）とほぼ等高乃至約 5 m 高く接面している。 ・ 物件 1 の土地と物件 3 の土地は、西側隣接地（地番 7 6 2 3 番、7 6 2 3 番 3 で、いずれも目的外土地）よりも約 2 m 乃至約 7 m 程度高く接面している。 ・ 物件 2 の土地は、物件 1 の土地よりも、地盤面が約 3 m 乃至約 5 m 低い。 ・ 上記のとおり、隣接地や敷地内に大きな高低差があるため、がけ条例が適用される。 ・ 物件 1 の土地と物件 3 の土地が北側で接面する市道は、建築基準法第 4 2 条第 2 項道路であり、物件 1 の土地と物件 3 の土地は、セットバックを要する。 ・ 物件 1、物件 2、物件 3、物件 4 の敷地内で、犬 2 匹を飼育している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	---

2-1 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）：平成2年3月15日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：リシン吹付等 内 壁：塗り壁等 天 井：板張り等 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：居宅 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	建物所有者が家族と共に居宅として使用し、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	・オール電化である。 ・建物の1階トイレ前及び物入れ付近の床の一部に、たわみがみられる。 ・建物内で、猫1匹を飼育しており、障子紙が破れる等、猫による引っ掻き傷が認められる。 ・立会者Aの口頭説明によれば、平成21年に建物を取得した際、システムキッチンの更新、和室の洋室化等、大規模なリフォームを行ったとのことである。 ・1階ダイニングキッチンの天井裏に、屋根裏収納が存する。現地で概測したところ、約3㎡であった。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

2-2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	附属建物符号1
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2年3月15日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：乏しい
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：リシン吹付等 内 壁：クロス等 天 井：ボード等 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：物置、作業場 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、物置、作業場として使用し、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	・登記簿上、車庫となっているが、現況は物置、作業場として使用されている。 ・経年相応の劣化が認められる。 ・物件5（附属建物符号1）と物件5（附属建物符号2）の間に、雨除け用のテラスが設置されている。 ※ 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5）

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22年3月31日新築 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：セメント瓦葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：板張り等 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：居宅 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	建物所有者が家族と共に、居宅として使用し、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	・ 築後約15年が経過しており、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件5（附属建物符号1）と物件5（附属建物符号2）の間に、雨除け用のテラスが設置されている。 ※ 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、対象物件が居宅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1～4（土地）

物件1～4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
1	20,400	0.61	784.38	0.9	8,780,000
2	20,400	0.61	17.61	—	220,000
3	20,400	0.61	22	—	270,000
4	20,400	0.61	247.93	0.9	2,780,000
					12,050,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 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

$31,600\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/105 \times 100/146 \div 20,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：公示地は、環境条件等が優る。

イ 個別格差：規模、高低差等を考慮した。

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
5（主）	157,000	128.35	0.05	1,010,000
5（附1）	70,000	39.74	0.01	30,000
5（附2）	157,000	84.10	0.23	3,040,000

イ 現況延床面積：登記簿数量を採用した。

ウ 現価率：物件 5（主である建物）は、経過年数、市場性を考慮して 5 % と査定した。

物件 5（附属建物符号 1）は、経過年数、市場性を考慮して 1 % と査定した。

物件 5（附属建物符号 2）は、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に求めた。

経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価 10 %

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝5 年 ÷（15 年＋5 年）×（1－0.10）≒ 0.23

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	土地利用権等価 格を配分するた めの調整項目 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等 価格 (円) ア × イ × ウ = エ	加算先 の物件 番号
1	8,780,000	76.4%	0.25	法定地上権	1,680,000	5(主)
		23.6%	0.20	法定地上権	410,000	5(附1)
4	2,780,000	100%	0.30	法定地上権	830,000	5(附2)

イ 土地利用権等価格を配分するための調整項目：物件5（主である建物）、物件5（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5（主である建物）に係る物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

物件5（附属建物符号1）に係る物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

物件5（附属建物符号2）に係る物件4の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	8,780,000	－ 2,090,000		0.8	0.65	3,480,000
2	220,000	－		0.8	0.65	110,000
3	270,000	－		0.8	0.65	140,000
4	2,780,000	－ 830,000		0.8	0.65	1,010,000
5	4,080,000	＋ 2,920,000	－	0.8	0.65	3,640,000
一 括 価 格 (合 計)						8,380,000

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、当該地域における近年の不動産需要を考慮すると
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

接 面 街 路：南側4.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域・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

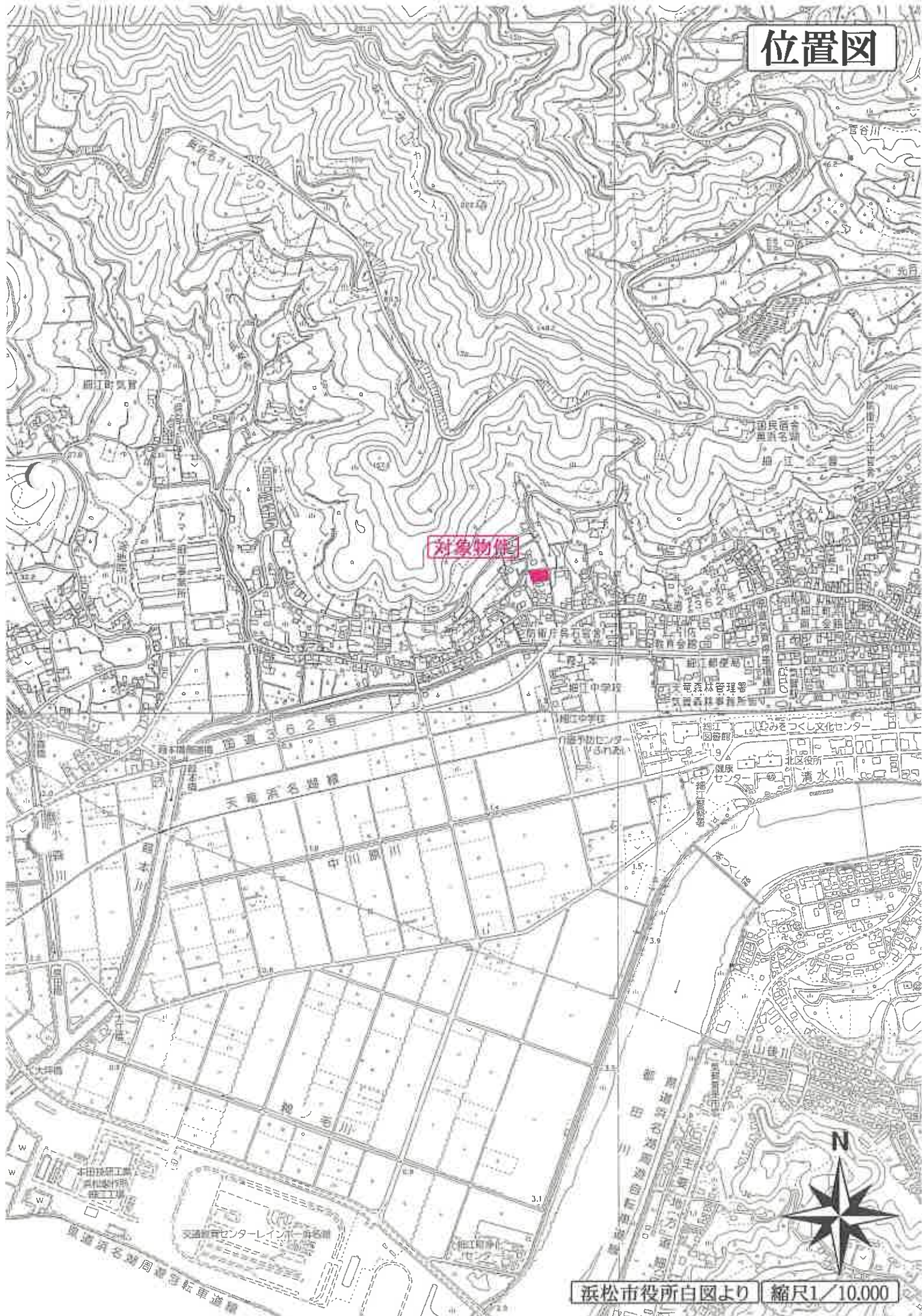
2 公図写

3 建物配置図

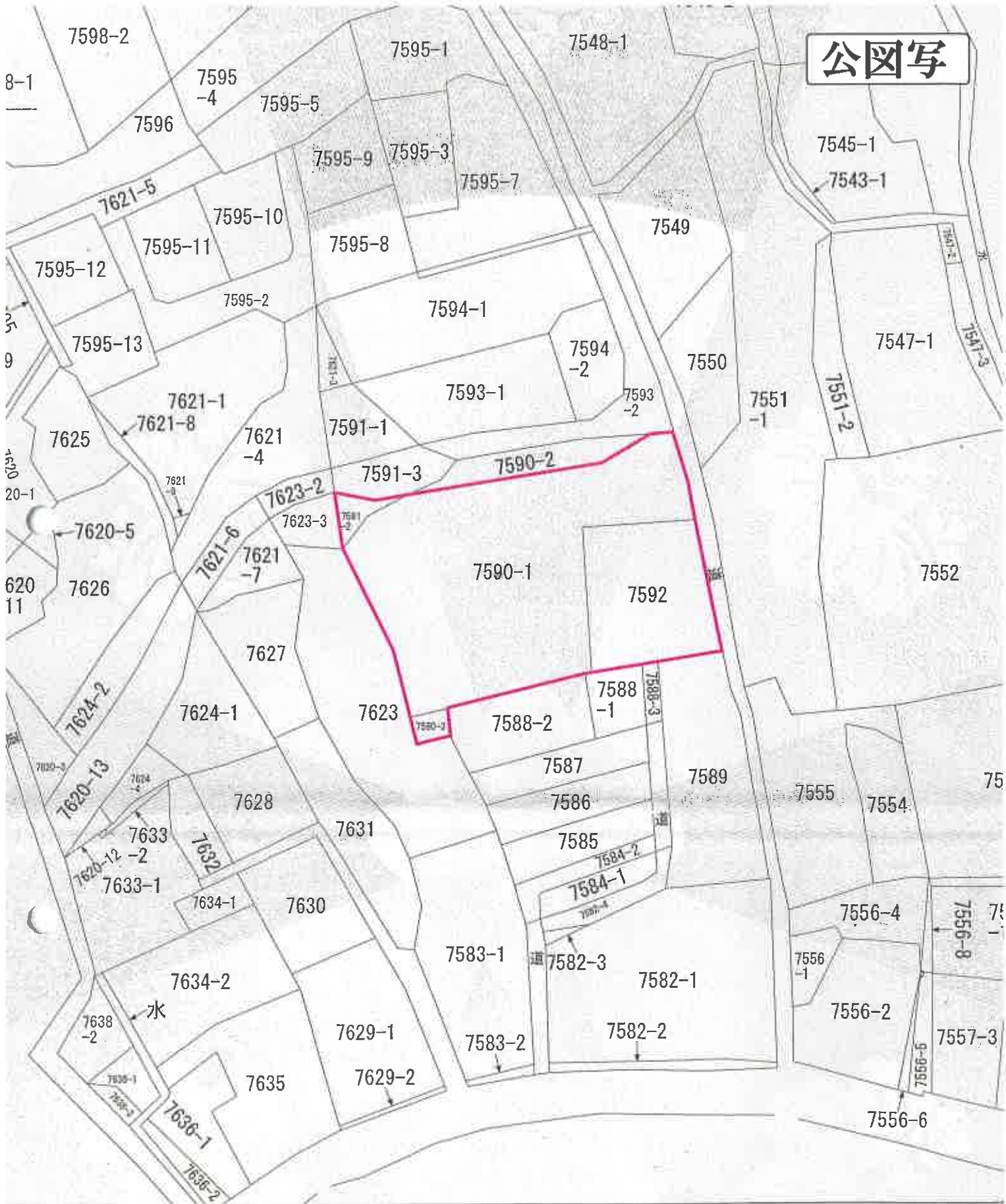
4 間取図

以 上

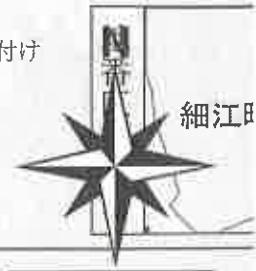
位置図



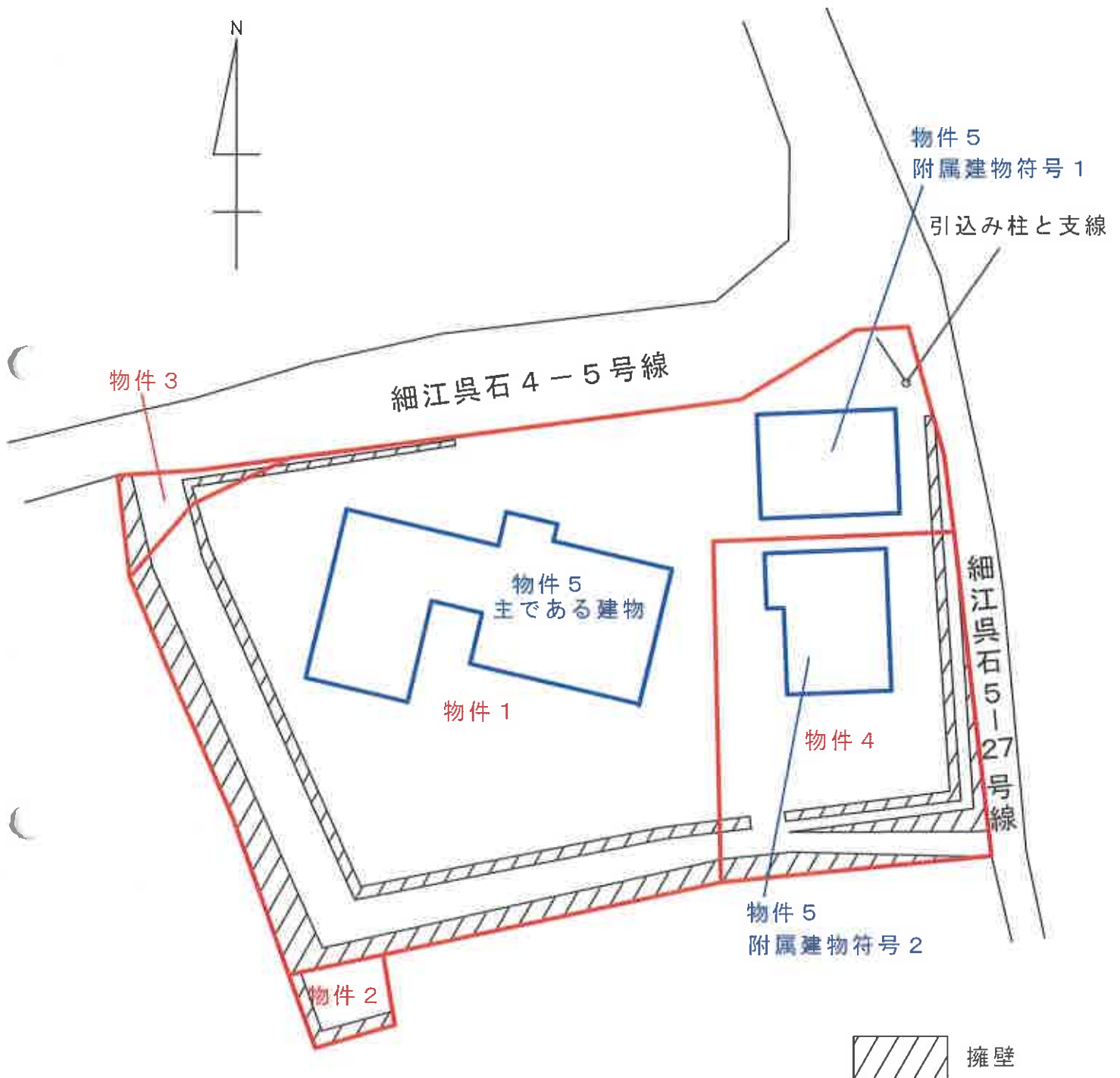
公図写



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
で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



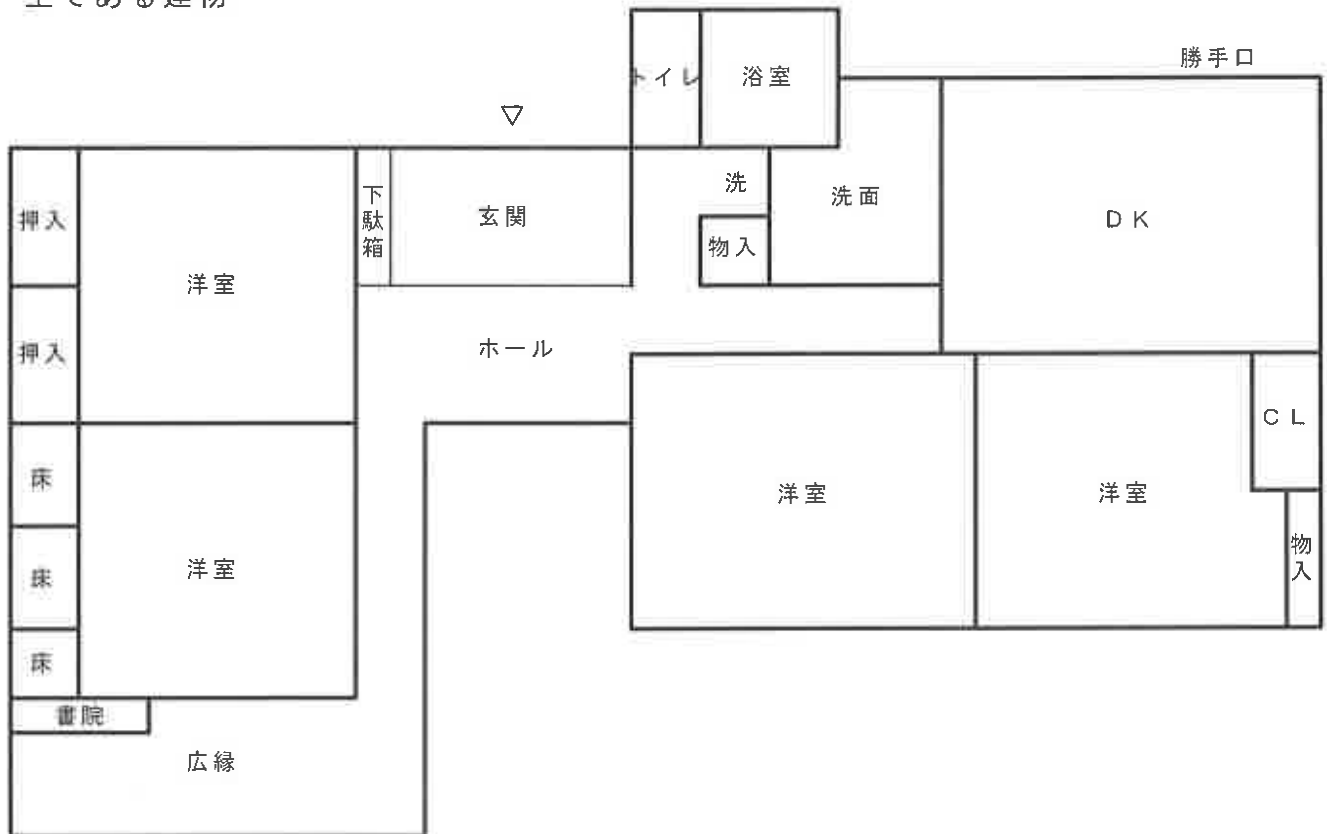
建物配置図



※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、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。

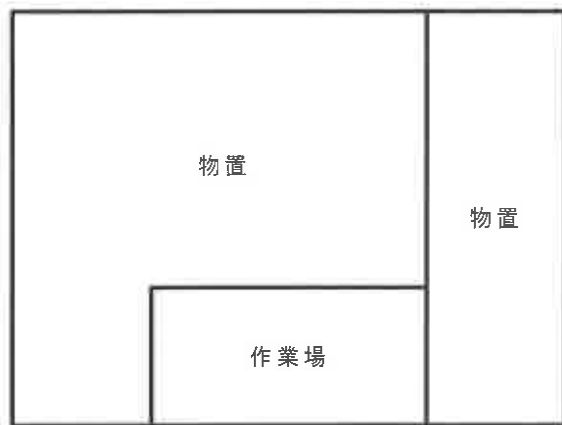
問取図

主である建物

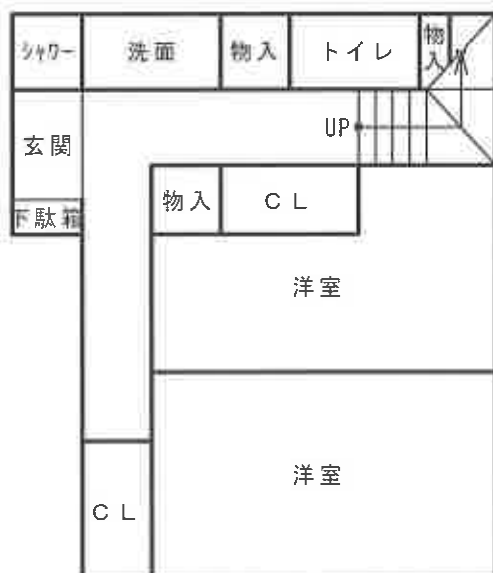


間取図

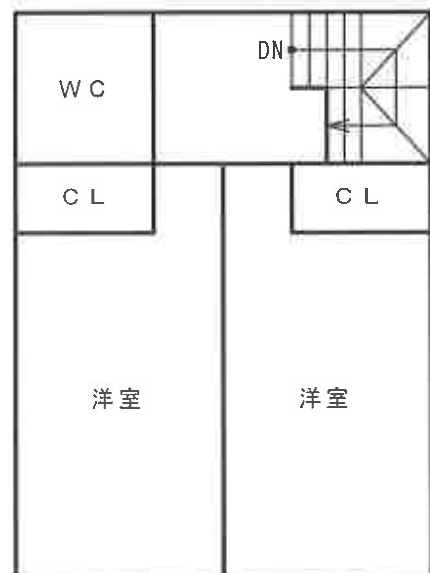
附属建物符号 1



附属建物符号 2



1 階



2 階