

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 児玉 謙次郎

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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,710,000 6,968,000	一括	1,742,000	56,322	0
1	6,310,000				
2	2,400,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市浜名区寺島字南崎 |
| | 地 番 | 6 4 5 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区寺島字南崎 6 4 5 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 6 4 5 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 8 2 平方メートル
2 階 3 3 . 4 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 17 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 児玉 謙次郎

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 | 浜松市浜名区寺島字南崎 |
| | 地 番 | 6 4 5 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区寺島字南崎 6 4 5 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 6 4 5 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 8 2 平方メートル
2 階 3 3 . 4 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第 24号
令和7年 6月 4日受理
令和7年 7月 3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 | 浜松市浜名区寺島字南崎 |
| | 地 番 | 6 4 5 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区寺島字南崎 6 4 5 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 6 4 5 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 8 2 平方メートル
2 階 3 3 . 4 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浜松市浜名区寺島645番地の24	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☒ 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2	
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 種類： ☐ ある - 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している。 ☐ 「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 [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 ☒ 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土地は、その東側を市道浜北寺島線（地番643-2 地目公衆用道路 所有者浜北市（現浜松市） 幅員約7.7～7.9m）に、その南側を市道浜北若草田地3号線（地番645-108 地目公衆用道路 所有者浜北市（現浜松市） 幅員約5m）に各接道している。
- 2 物件1土地の南東側にあるカーブミラー支柱の鏡部分が、物件1土地内に越境している。
- 3 物件1土地内にある樹木の枝葉が、隣地に越境している。
- 4 物件1土地内にある外構（壁）には、破損がある。
- 5 物件2建物の北西側には、庇が存在する。
- 6 物件2建物内には、クロスの剥がれ（1階南東側洋室）、床のたわみ（玄関、1階北西側洋室）がある。
- 7 物件2建物（1階南東側洋室、1階北東側LDK）内にて、床にビー玉を置いたところ、東側に転がり始めたので、物件2建物は、東側に傾斜している可能性がある。

（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

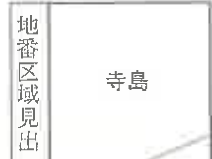
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ B (所有者の実母)	1 本物件は、私の長男Aが私達家族とともに住居として使用しています。 2 物件2建物の北西側には、庇があります。 3 物件2建物内北西側には、外から出入りする物入部屋があります。 4 物件1土地の南東側にあるカーブミラー支柱の鏡部分が物件1土地内に越境しているようですが、カーブミラー管理者と私達との間には、何らの契約も金銭的な授受也没有ありません。 5 物件1土地内にある樹木の枝葉が隣地（公道）に越境しています。 6 物件2建物内玄関、1階北西側洋室には、床のたわみがあります。 7 物件2建物の外壁を塗り替えたことがあります。 8 隣地との境界について、争いはありませんし、本物件内にて事故等也没有ありません。 9 Aは、仕事のため、現況調査に立ち会うことはできません。

(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
7 年 6 月 5 日 (木) 15:00-15:10	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7 年 6 月 5 日 (木) 15:30-15:40	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(643-2他4筆)登記簿謄本申請・受領 地積測量図(物件1)申請(不存在の旨回答あり)
7 年 6 月 6 日 (金) 12:30-12:40	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
7 年 6 月 27 日 (金) 15:00-16:00	物件所在地	所有者の実母Bと面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
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

-54710.427,



(1/1)

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7年4月21日 静岡地方方法務局浜松支局

登記官

(7 枚目)

浜松市浜北区

建物図面
各階平面図

064941

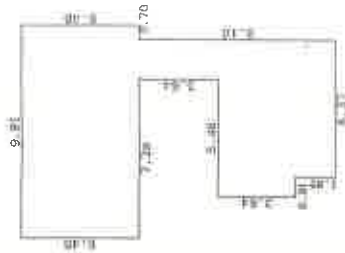
各階平面図

家屋番号

645-24

建物の所在

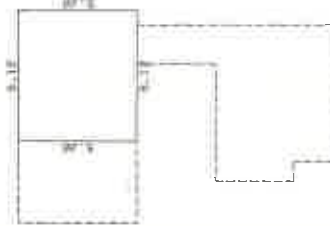
浜北市寺島字南崎645番地24



求積表

7.19 x 5.46 =	40.3494
0.91 x 3.64 =	3.3124
4.55 x 5.46 =	24.8430
1.82 x 14.56 =	26.4892
0.70 x 5.46 =	3.8220
合計	98.8260
床面積	98.82 m ²

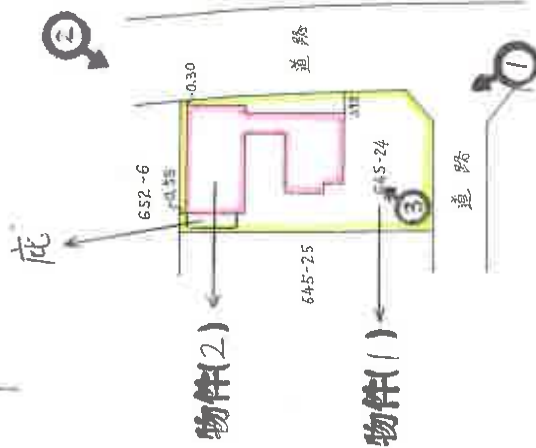
1 階



求積表

6.12 x 5.46 =	33.4152
合計	33.4152
床面積	33.41 m ²

2 階



写真撮影方向



(単位:m)

縮尺 1/250

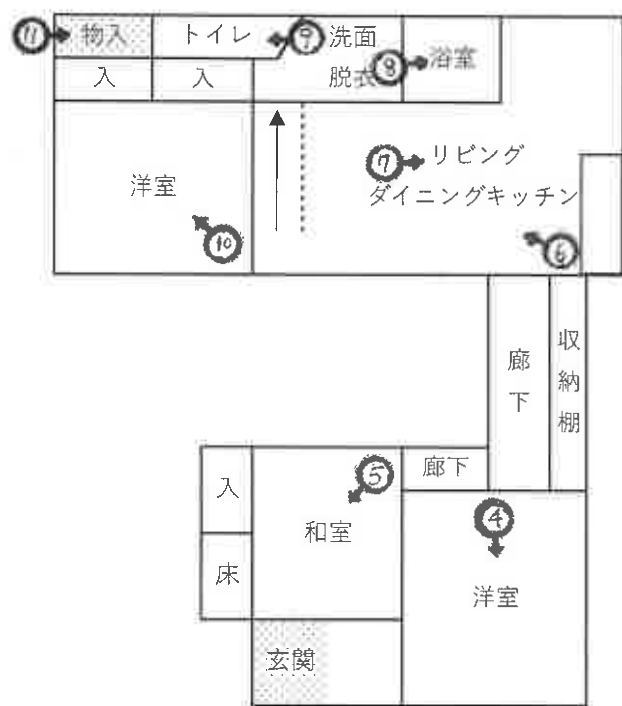
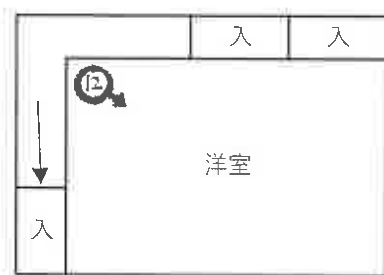
申請人

縮尺 1/500

作製者

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

建物間取図



♂写真撮影方向

(1)

物件 2



物件 1

(2)

物件 2



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(3 枚目)

(11)



(12)



(14 枚目)

令和7年(ケ)第24号
令和7年6月27日 現地調査
令和7年7月29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

富田 稲子 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市浜名区寺島字南崎 |
| | 地 番 | 6 4 5 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区寺島字南崎 6 4 5 番地 2 4 |
| | 家屋番号 | 6 4 5 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 8 . 8 2 平方メートル
2 階 3 3 . 4 1 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金8,710,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金6,310,000円
物件2（建物）	金2,400,000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	
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	遠州鉄道鉄道線「遠州西ヶ崎」駅東方・直線距離約1.6km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	浜松環状線北方、周囲を農地に囲まれた、市街化調整区域内の中規模の住宅団地。	
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 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	290.60㎡ ほぼ長方形地 間口約13m、奥行約23m 平坦地 道路面と概ね等高 —
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約5m舗装市道（建築基準法上の道路） 東側幅員約7.7～7.9m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 有 下水道 有 （*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	*旧住宅造成事業に関する法律の許可を受け造成された住宅団地（若草団地）に所在する。 *物件1上の塀等に亀裂の補修の跡、破損が多く見られたが、原因が土地の沈下によるものか、塀の施工不良によるものか判然としない。 *危険物屋外貯蔵所が北側隣地にある。 *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50年12月10日新築 昭和55年10月20日増築、平成1年10月3日一部取毀 平成1年12月25日変更、増築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：約数年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイジング、ボード吹付け等 内 壁：合板、クロス等 天 井：石膏ボード、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）	1階98.82㎡、2階33.41㎡ 延床面積132.23㎡
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	所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	*昭和50年に新築され、その後増改築がされている。平成1年に2階建に増築されている。 *クロスの剥がれ、床のたわみ等の老朽化が見られる。また、建物が傾斜している可能性がある。 *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（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	51,700	1.00	290.60	0.85	12,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 浜松中央－40

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
 $57,800 \text{ 円/㎡} \times 100.2 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 112 \approx 51,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇地域格差：公示地は街路条件、環境条件が優る。

イ 個別格差：方位。角地。隣接不動産の状況。

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	158,000	132.23	0.03	630,000

ウ 現 価 率：経過年数、市場性を考慮して3%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	12,770,000	0.24	法定地上権	3,060,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を24%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	12,770,000	－ 3,060,000		1.00	0.65	6,310,000
2	630,000	＋ 3,060,000	—	1.00	0.65	2,400,000
一括価格（合計）						8,710,000

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

1 公示地価格

(浜松中央－40)

所 在：浜松市中央区中郡町字万斛東1815番1

価 格：57,800円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：284㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側10m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：一般住宅のほかに店舗等も見られる住宅地域

第7 附属資料

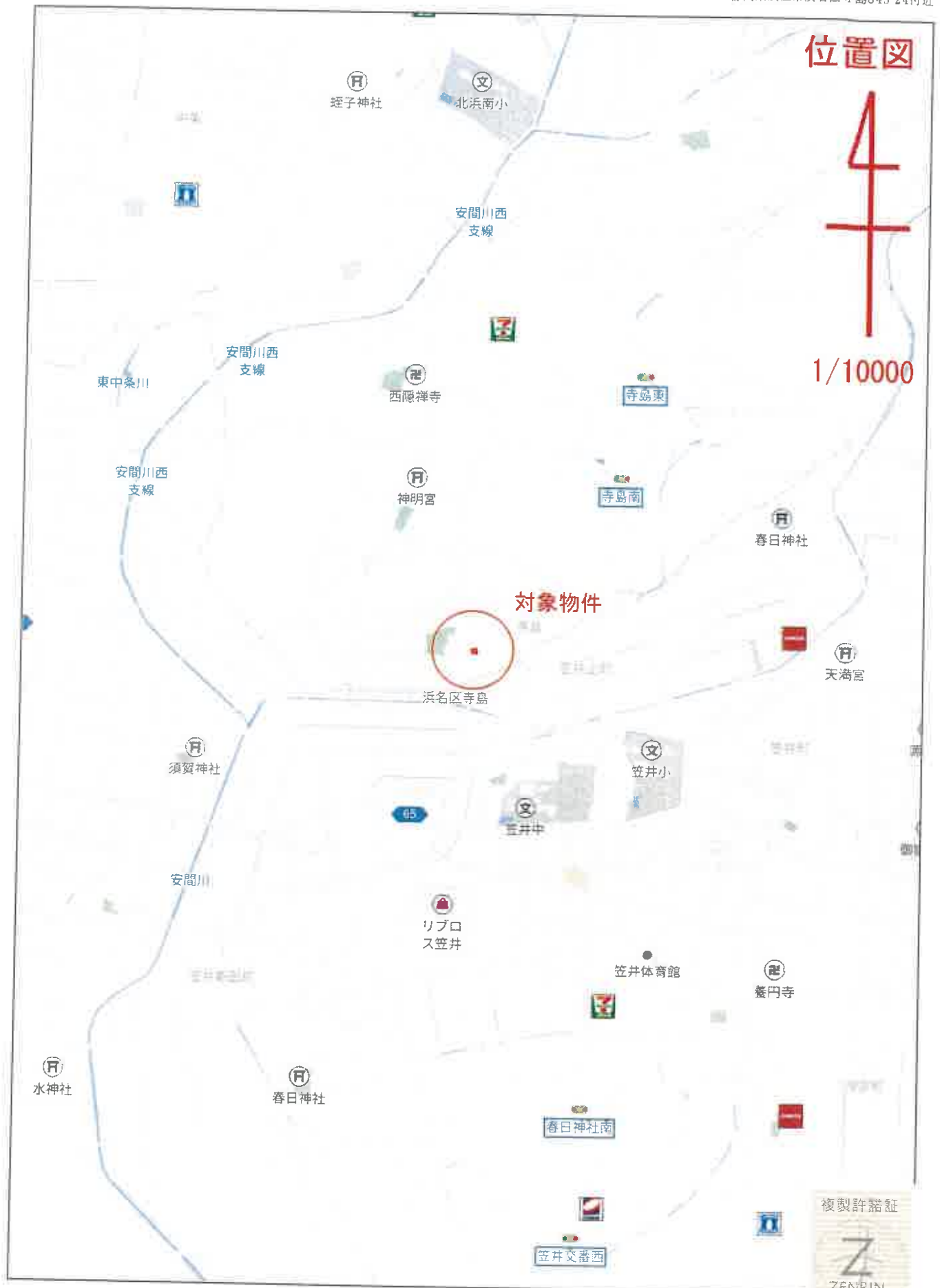
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図・間取図

以 上

位置図



1/10000



複製許諾証

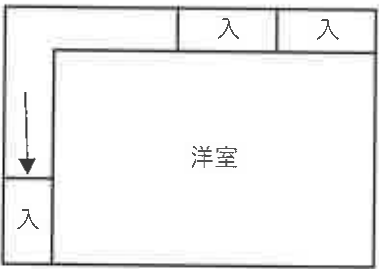
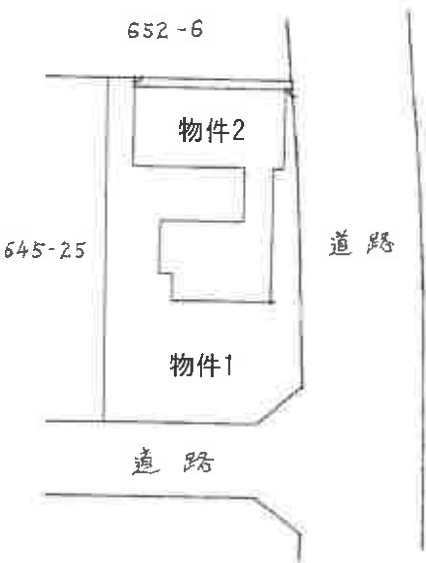
Z
ZENRIN

ゼンリン

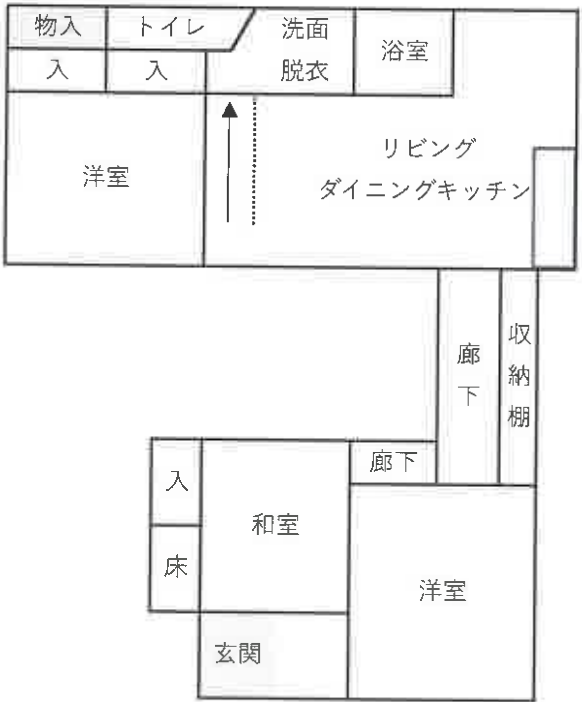


A3→A4に縮小

建物配置図
間取図



2 階



1 階