

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 930, 000 2, 344, 000	一括	586, 000	89, 092	0
1	1, 540, 000				
2	1, 390, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区御給町字本町 |
| | 地 番 | 1 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区御給町字本町 1 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 5 9 平方メートル
2 階 7 4. 1 1 平方メートル
3 階 6 8. 5 9 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

売却対象外の土地(地番15)を通行のため利用している。

《 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 | 浜松市中央区御給町字本町 |
| | 地 番 | 1 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区御給町字本町 1 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 5 9 平方メートル
2 階 7 4 . 1 1 平方メートル
3 階 6 8 . 5 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第 18号
令和7年 7月 4日受理
令和7年 8月 5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 | 浜松市中央区御給町字本町 |
| | 地 番 | 1 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区御給町字本町 1 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 5 9 平方メートル
2 階 7 4. 1 1 平方メートル
3 階 6 8. 5 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	浜松市中央区御給町14番地	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 原野（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 ☒ 土地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て、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」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」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 ☒ 土地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、その北西側を市道下江11号線（地番101 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約5m）に、その東側を市道芳川遠州浜線（地番103 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約7.5m）に接道している。
- 2 物件1土地内北東側には、電柱・カーブミラー支柱が存在する。
- 3 物件1土地内南東側には、電柱が存在する。
- 4 物件1土地内南西側には、簡易物置（基礎なく動産と思料する）が存在する。
- 5 物件1土地内北西側には、地神を祭った構築物（祠）が存在する。
- 6 物件1土地と西側隣地（地番15）との境界は判然としない。
- 7 本件所有者Aは、西側隣地（地番15 地目田 私有地）を駐車場として賃借しているが、物件1土地内から公道に自動車で出入りするについては、前記西側隣地を通路として利用している。
- 8 物件1土地内にある樹木の枝葉が隣地（公道）に越境している。
- 9 物件2建物には、2階台所勝手口に至る外階段が外壁に設置されている。
- 10 物件2建物内には、雨漏り（東側階段出窓付近）、床のたわみ（階段前廊下付近）、クロス剥がれ・破損（穴）、1階トイレ取っ手に不具合がある。

（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

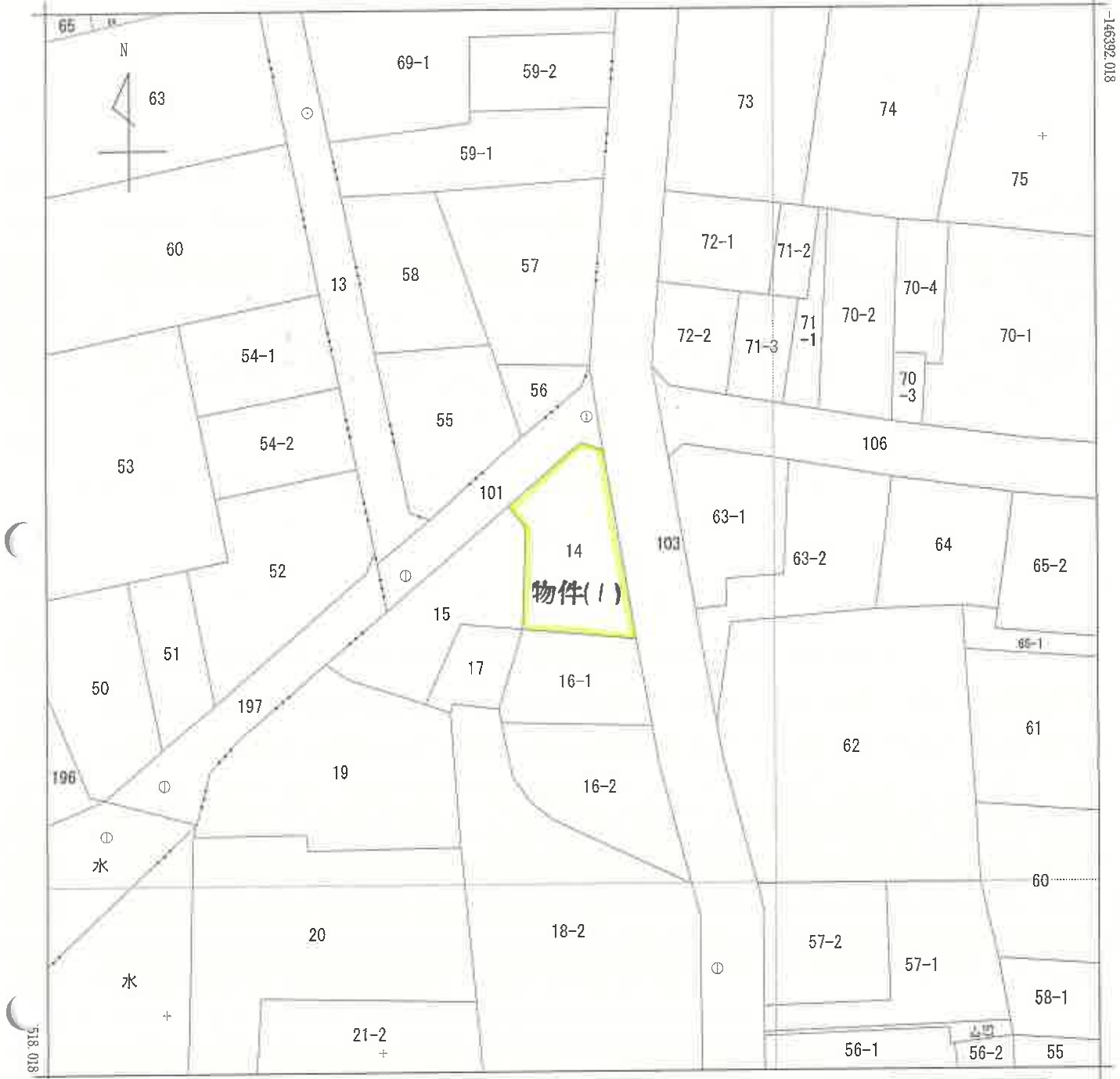
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ A (債務者兼所有者)	1 本物件は、私が家族とともに住居として使用しています。 2 物件1土地内北東側には、電柱・カーブミラー支柱があります。中部電力株式会社から電柱の地代を受領しています。カーブミラー支柱の管理者はわかりませんし、賃貸借契約も金銭の授受也没有ありません。 3 物件1土地内南東側にも、電柱が存在します。 4 物件1土地内南西側には、約10年前に設置した簡易物置があります。簡易物置には、基礎がないので、容易に撤去できます。 5 西側隣地(地番15)は、私が平成元年頃から駐車場として年額25万円 で借用しています。現在もトラックを置いたりして使用しています。なお、物件1土地内から公道へ自動車で出入りするには、前記西側隣地を通路として利用しています。物件1土地内から東側公道には、フェンス等外構があるため、自動車で出入りすることはできません。 6 物件1土地と西側隣地(地番15)との境界は判然としません。 7 物件2建物は、2階への外階段があります。2階台所に繋がっています。 8 物件2建物が平成元年に建てられる前は、物件1土地内南側に旧建物があり、旧建物にて生活していました。物件2建物が新築されたあと、旧建物を取り壊しました。 9 当地域は砂地で地盤が悪いと聞いています。物件1土地内には、パイルを5本以上、地中内に10～11mは打ち込んであると思いますが、物件2建物は揺れることがあります。物件2建物は、南側に傾斜していると思います。 10 物件2建物内東側部分は、クラックから雨漏りがあり、窓枠の木材が腐敗したり、クロスの剥がれがあります。修理しましたが、雨漏りが再発しています。 11 15年ほど前、物件2建物の外壁塗装をしています。 12 物件2建物内にて、平成元年頃から常時、犬や猫などのペットを飼育しています。現在は、犬1匹、猫1匹を飼育しています。 13 物件1土地は、少し盛土しているので、大雨による浸水はありませんが、近隣や公道は、大雨時には浸水しています。 14 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はありません。

(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 7月 7日 (月) 9:00 - 9:10	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (101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 7月 7日 (月) 12:00 - 12:10	物件所在地	物件特定 写真撮影 (外観)
7年 7月 7日 (月) 13:00 - 13:10	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7年 7月 28日 (月) 10:00 - 10:45	物件所在地	所有者A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、現地管理人 を立ち合わせ、現地管理人が管理して いる鍵を使用し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

(座標値種別：図上測定) -67043.727



-67168.727 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	浜松市中央区御給町字本町				地番	14番			
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 1 4 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。

(静岡地方税務局浜松支局管轄)

令和7年3月4日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M32950

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。
(静岡地方事務局浜松支局管轄)
令和7年3月4日 東京法務局豊島出張所

登記簿

(7 枚目)

3522413

浜松市南区

〇建物図面
各階平面図

家屋番号

14-2

建物の所在

浜松市御給町字本町14

各階平面図

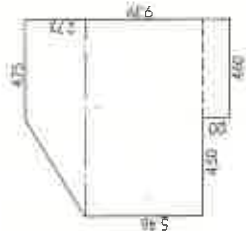
1階



求

$$\begin{aligned} 1/2 \times (9.10 + 4.75) \\ \times 2.73 &= 18.90525 \\ 9.10 \times 5.46 &= 49.6860 \\ \text{床面積} &68.59 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



積

$$\begin{aligned} 1/2 \times (9.10 + 4.75) \\ \times 2.73 &= 18.90525 \\ 9.10 \times 5.46 &= 49.6860 \\ 4.60 \times 1.20 &= 5.5200 \\ \text{床面積} &74.11 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

静岡県土地家屋調査士会会指定制紙

作製者 土地家屋調査士

立成

平成元年2月13日作製

縮尺

1/250

申請人

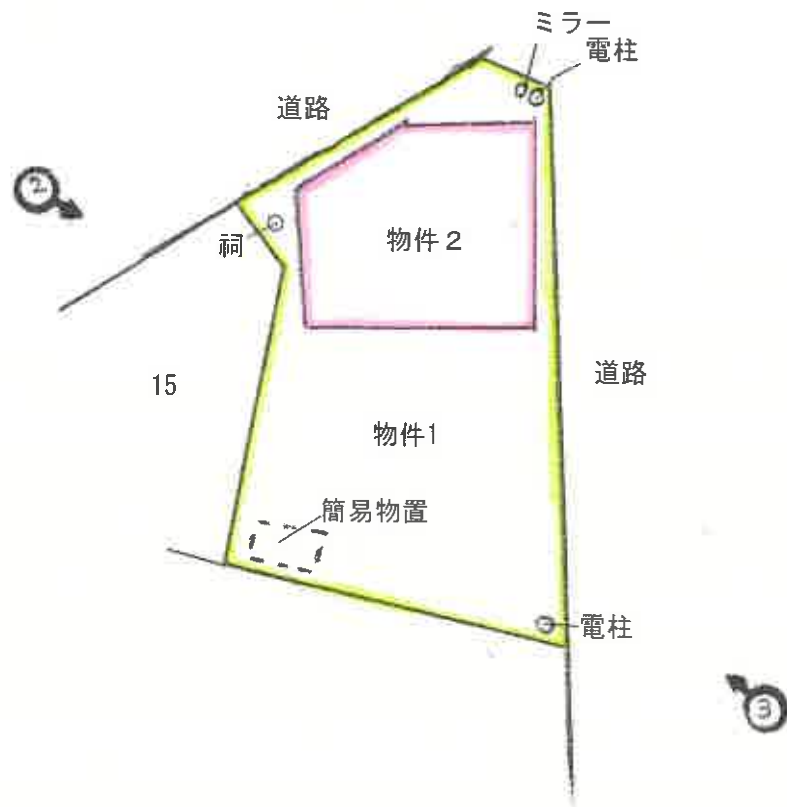
縮尺

1/500

1/2.15

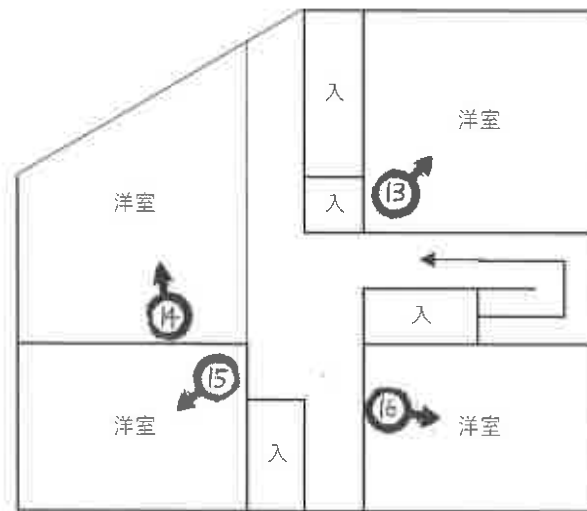
A3版をA4版に縮小

土地・建物配置図

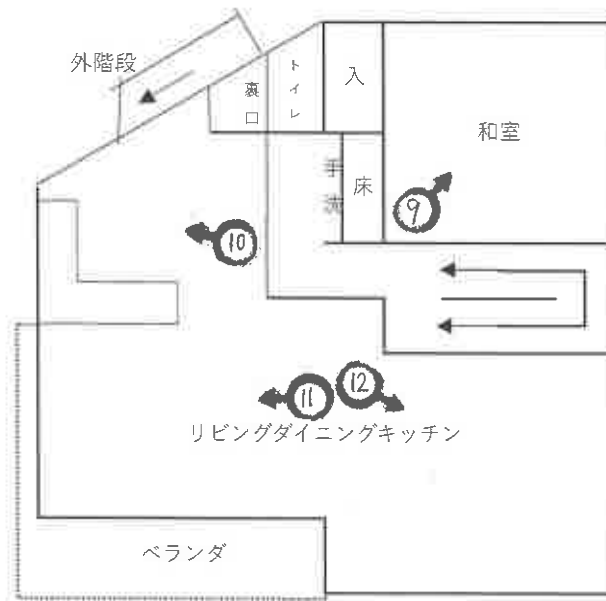


♂写真撮影方向

建物間取図



3階



2階



1階

♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(12 枚目)

(7)



(8)

雨漏り痕



(13 枚目)

(9)



(10)



(11)



(12)



(13)



(14)



(16 枚目)

(1 5)



(1 6)



(17 枚目)

令和7年（ケ）第18号
令和7年7月28日 現地調査
令和7年8月18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 | 浜松市中央区御給町字本町 |
| | 地 番 | 1 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区御給町字本町 1 4 番地 |
| | 家屋番号 | 1 4 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 5 9 平方メートル
2 階 7 4. 1 1 平方メートル
3 階 6 8. 5 9 平方メートル |

第1 評価額

一括価格	
金2,930,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,540,000円
物件2（建物）	金1,390,000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	J R 東海道本線「浜松」駅南東方・直線距離約4.2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅が混在する芳川左岸近くの農地の残る住宅地域	
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	市街化調整区域 — 60% 200% — 大規模既存集落、宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	232.60 m ² やや不整形 間口約23 m、奥行約11 m ほぼ平坦地 道路面と概ね等高 —
接 面 道 路 の 状 況	東側幅員約7.5 m舗装市道（建築基準法上の道路） 北西側幅員約5 m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 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	*線引き前宅地（登記簿で確認）。既存宅地の確認あり（昭和63年8月18日付、第3-259号）。 *西側隣地を駐車場、進入路として賃借して利用している。物件1との境界は判然としない。なお、物件1は道路に面するが、門塀等があって、現状では直接車での侵入はできない。 *所有者によると地盤が弱いため、建物を建築する際にパイルを地中に打ち込んだが、パイルが効いていない可能性もあるとの話である。 *物件2は若干の盛土をしていて被害はなかったが、周辺では大雨による浸水があったとの話である。 *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）：平成1年2月10日新築 経過年数：約37年 経済的残存耐用年数：約数年
仕様	構造：鉄骨造3階建 屋根：陸屋根 外壁：ALC吹付け等 内壁：クロス等 天井：クロス、石膏ボード等 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68.59㎡、2階74.11㎡、3階68.59㎡ 延床面積211.29㎡
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	やや劣る
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	* 東側階段の出窓付近で雨漏りがあり、クロス等の損傷が見られる外、各所にクロスの剥がれがある。床の一部にはたわみがみられ、所有者の話では南に傾斜しているのではとの話であった。 * 北側外階段は劣化している。 * 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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	21,500	0.97	232.60	0.80	3,880,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 中央－54

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
 $22,200 \text{ 円/㎡} \times 95.7 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 97 \approx 21,500 \text{ 円/㎡}$

◇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、街路条件、接近条件が劣る。

イ 個別格差：やや不整形で形状が劣る。

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	180,000	211.29	0.03	1,140,000

ウ 現 価 率：経過年数、市場性等を考慮して3%とした。

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	3,880,000	0.32	法定地上権	1,240,000

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32%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	3,880,000	－ 1,240,000		0.90	0.65	1,540,000
2	1,140,000	＋ 1,240,000	—	0.90	0.65	1,390,000
一 括 価 格 (合 計)						2,930,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：雨漏り等による損耗がひどく市場性が劣ることを考慮した。

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 基準地価格

(中央－54)

所 在：浜松市中央区西島町字横名696番7

価 格：22,200円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：178㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側5m市道

用途指定等：市街化調整区域

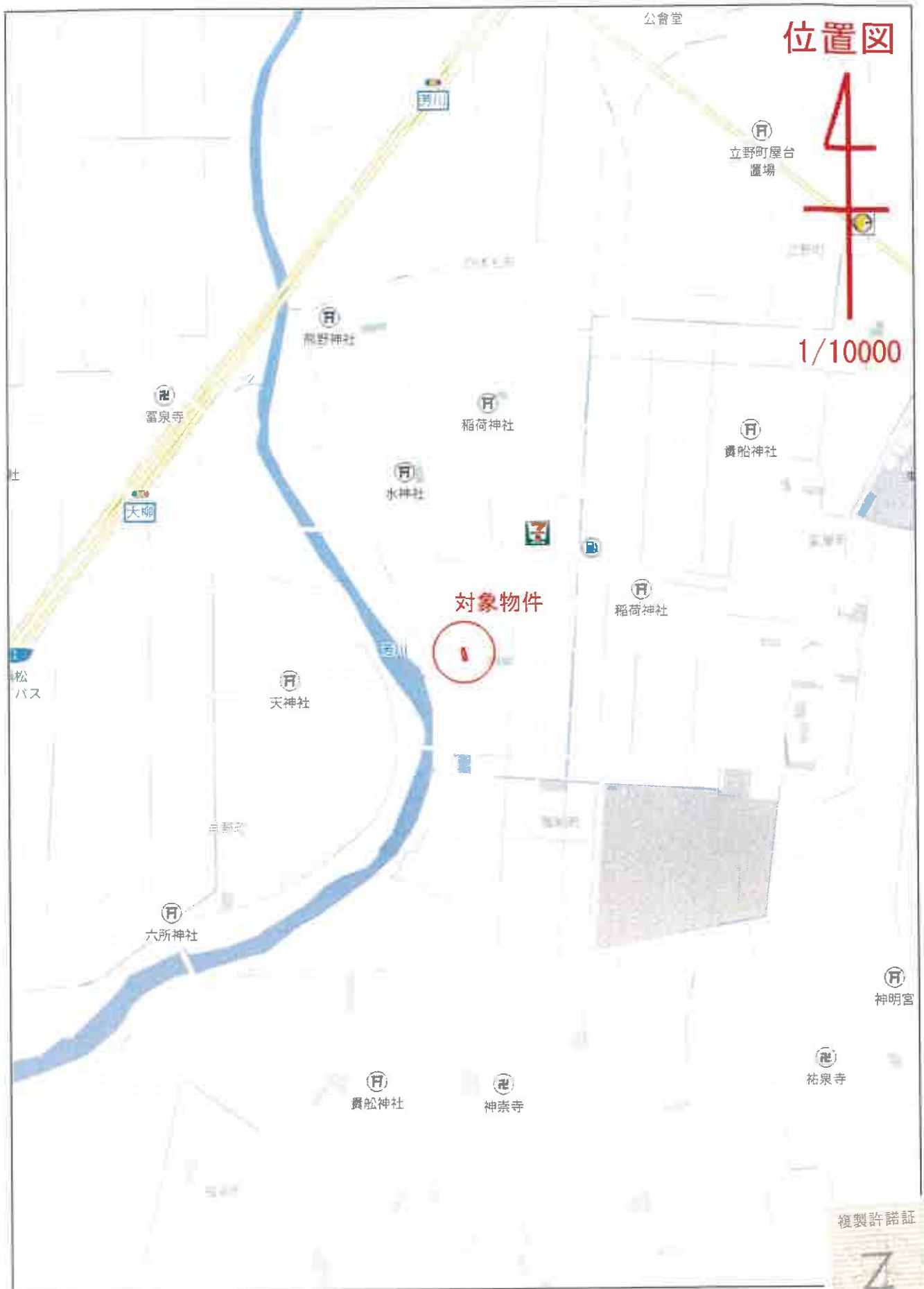
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ郊外の分譲住宅地域

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



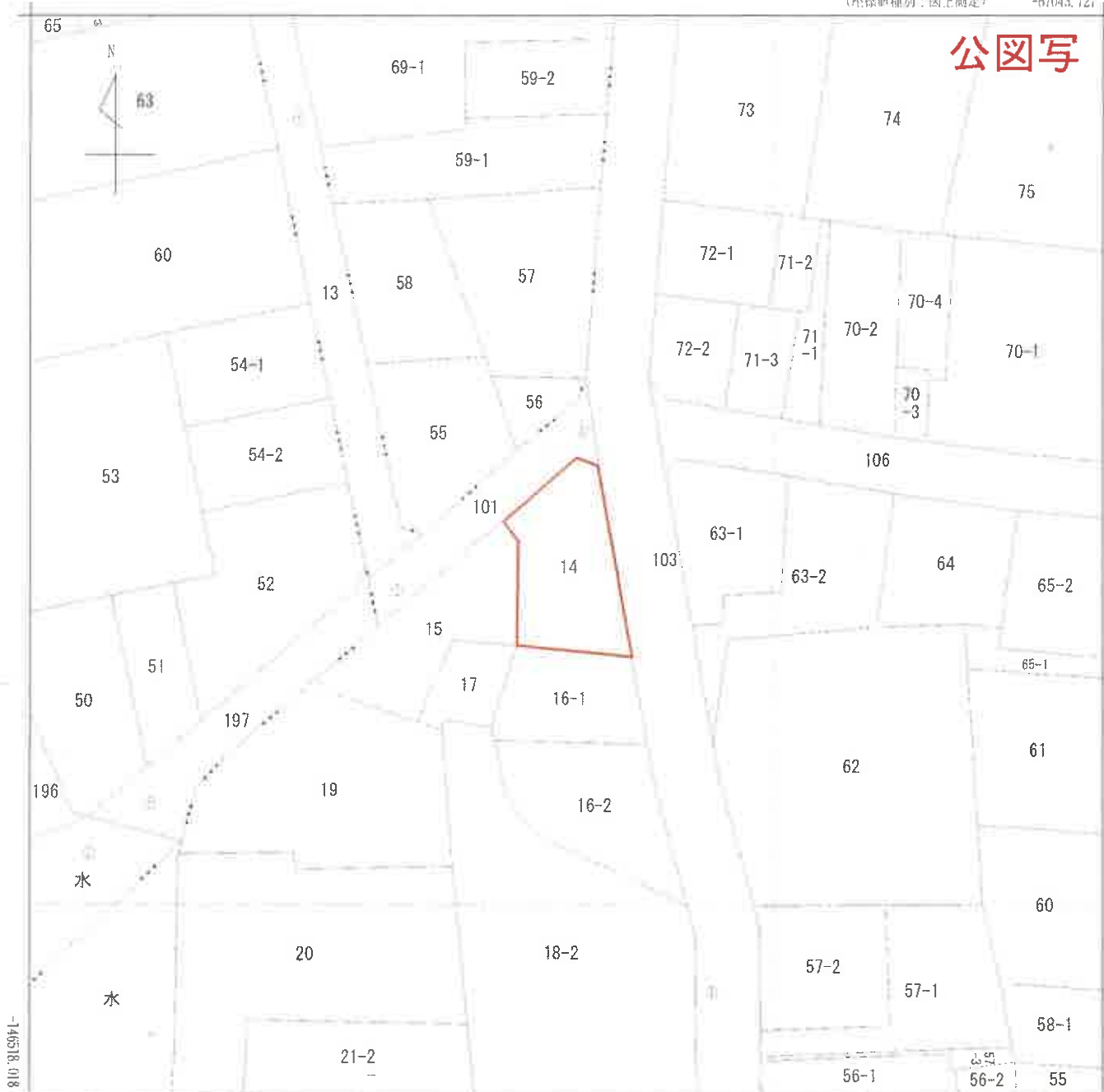
複製許諾証

Z
ZENRIN

ゼンリン

公図写

-146392.018



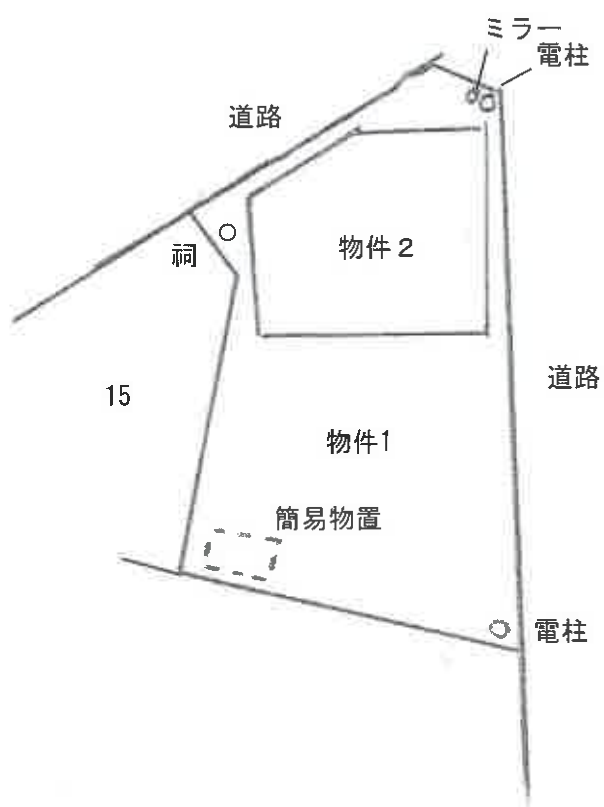
-67168.727

(座標値種別：図上測定)

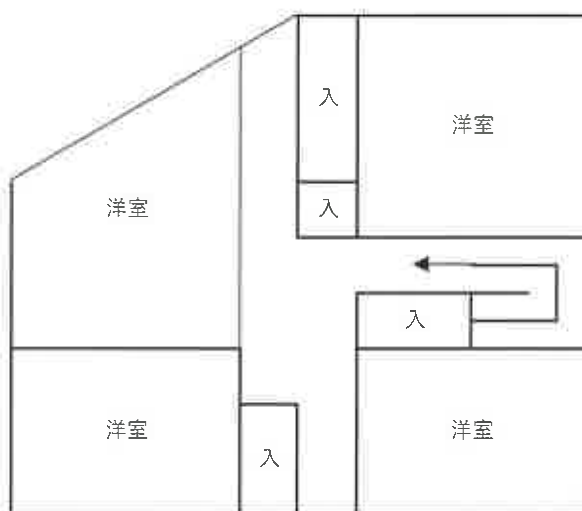
地番区域見出	4番地 下江町 御給町
--------	-------------------

請求部	所在	浜松市中央区御給町字本町				地番	14番		A3→A4に縮小	
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系 番号又は記号	Ⅶ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備考 年月日 (原図)			補記事項		

建物配置図



間取図



3階



2階



1階