

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	10,050,000 8,040,000	一括	2,010,000	123,086	0
1	1,030,000				
2	1,050,000				
3	1,370,000				
4	6,600,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|--------|--|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原 | |
| | 地 番 | 9 2 6 5 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 3. 4 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原 | |
| | 地 番 | 9 2 6 5 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 0 5. 7 5 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原 | |
| | 地 番 | 9 2 6 5 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 8. 6 0 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原 9 2 6 5 番地 6、
9 2 6 5 番地 4、9 2 6 5 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 9 2 6 5 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 9 4. 3 9 平方メートル
2 階 7 3. 2 8 平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 1 | |



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	23.63平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 19 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 ～ 4】

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 4】

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 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原

地 番 9 2 6 5 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 3. 4 5 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原

地 番 9 2 6 5 番 5

地 目 宅地

地 積 1 0 5. 7 5 平方メートル
- 3 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原

地 番 9 2 6 5 番 6

地 目 宅地

地 積 1 3 8. 6 0 平方メートル
- 4 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原 9 2 6 5 番地 6、
9 2 6 5 番地 4、9 2 6 5 番地 5

家屋 番号 9 2 6 5 番 6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9 4. 3 9 平方メートル
2 階 7 3. 2 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	23.63平方メートル





令和7年(ケ)第29号

令和7年 6月26日受理

令和7年 7月25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 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原
 地 番 9 2 6 5 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 0 3. 4 5 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原
 地 番 9 2 6 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5. 7 5 平方メートル
- 3 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原
 地 番 9 2 6 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8. 6 0 平方メートル
- 4 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原 9 2 6 5 番地 6、
 9 2 6 5 番地 4、9 2 6 5 番地 5
 家屋 番号 9 2 6 5 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4. 3 9 平方メートル
 2 階 7 3. 2 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	23.63平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	静岡県浜松市中央区雄踏町宇布見9265番地の6	
土地	物件1、2、3	
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、3) ☐ 公衆用道路(物件)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり(☐ 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(物置))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	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件4	
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 上記の者及びその家族が本建物(含、附属建物符号1(物置))を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「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	☒ 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

(3枚目)

その他の事項

- 1 本件土地建物の占有状況等について、本件調査に際し、A（所有者）との面談は出来なかった。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 物件1、2、3の各土地は一画地をなしており、同各土地は物件4の建物（含、附属建物符号1）の敷地として一体利用されている。尚、物件1、2、3の各土地の東側に隣接する目的外土地1（地番9265-13）及び目的外土地2（地番9265-1）は、物件1、2、3の各土地と共に一体利用しているものと思料する。また、目的外土地1（地番9265-13）及び目的外土地2（地番9265-1）の各土地の用途については不明である。目的外土地1、2は、本件土地建物所有者Aが所有する土地であることから、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償で使用しているとのことである（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 5 物件3の土地は、北側幅員約5.8mの舗装市道（北側道路は水路部分を含めて道路認定されている・市道雄踏656号線）に接面している。
- 6 本件土地上には、簡易物置、ウッドデッキ、引込ポールが存在する。
- 7 本件建物は、経年相応の劣化状態の建物である。本件建物内の損傷箇所等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり、同箇所に不具合箇所（損傷）が見受けられた。
- 8 本件建物2階部分には、小屋裏用階段が設置された小屋裏物置が存在する（同部分：床面積不算入）。

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)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (Aの妻)	1 本件土地建物所有者Aの妻です。本件建物には家族4人（夫婦・子供）で住んでいます。 2 本件建物の屋根には後付けのソーラーパネルが、敷地には家庭用ヒートポンプ給湯機（貯湯ユニット屋外用）が設置されたオール電化の住宅です。ソーラーパネル等の購入代金ローンは完了していると思います。 3 本件建物内で犬2匹を飼育しています。 4 本件建物2階部分には小屋裏物置が存在します。 5 本件建物は経年相応の劣化した建物です。本件建物1階洗面部分には、洗面台からの水漏れによる床の損傷箇所が、同階リビングの床部分には、染み跡及び剥がれによる損傷箇所等があります。 6 本件土地上には、簡易物置が存在します。 7 本件土地の東側に隣接する目的外土地1（地番9265-13）及び目的外土地2（地番9265-1）を本件土地と共に一体利用しています。目的外土地1、2の用途についてはわかりません。目的外土地1、2は、夫Aが所有する土地なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。無償で使用しています。 （令和7年7月15日 聴取）

(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7月3日(木)	当庁	A(所有者)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和7年7月4日(金) 15:00-15:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年7月11日(金) 12:00-12:10	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7年7月15日(火) 1 11:00-12:00 2 12:30-12:40	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。

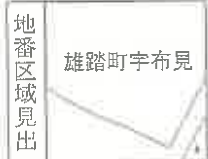
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

9258-15



(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。



A 雄踏町字布見

請 求 部 分	所 在 浜松市中央区雄踏町字布見字細原				地 番 9265番4		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)	平成7年2月10日	補 事 記 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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年5月22日

名古屋法務局豊川出張所

地図整理番号：M04385

登記官

(1/1)

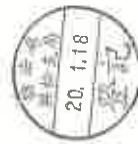
登記年月日：平成20年1月18日

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。
令和7年5月22日 徳島地方支庁徳島市役所

登記官

3502755	各 階 平 面 図	家 屋 番 号	9 2 6 5 番 6	0 建 物 図 面
主たる建物		建物の所在		
1 階		浜松市西区雄踏町字布見字細原 9 2 6 5 番 地 6、9 2 6 5 番 4、9 2 6 5 番 5		
2 階				
附属建物符号 1				
床面積		単位：m		
1. 365 × 0. 60 = 0. 819 8. 645 × 3. 64 = 31. 4678 9. 10 × 6. 825 = 62. 1075 94. 3943 床面積 94. 39m ²		物件 3		
1. 82 × 3. 64 = 6. 6248 6. 37 × 10. 465 = 66. 66205 73. 28685 床面積 73. 28m ²		物件 1		
4. 46 × 5. 30 = 23. 638 床面積 23. 63m ²		物件 2		
		物件 4		
		物件 4 附属建物符号 1		
		縮尺 1 / 500		
作製者		申請人		

【A3版をA4版に縮小】



次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和46年6月11日

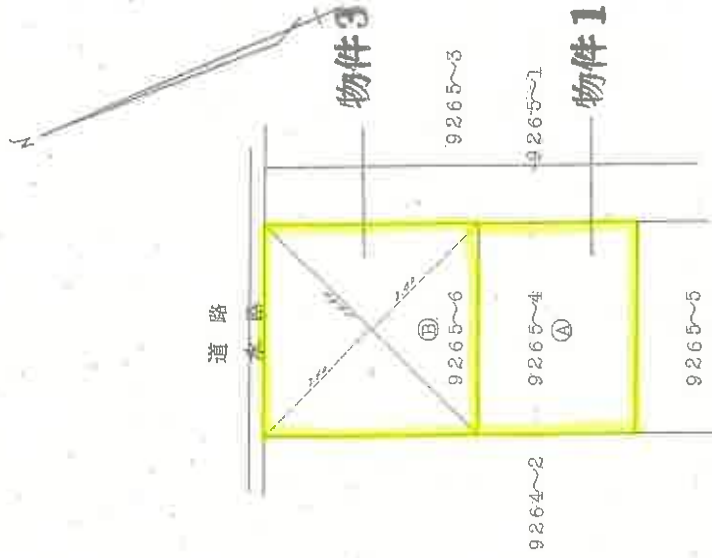
4463054 平成17年7月1日
浜松市に變更

地番	9265-4 9265番6
土地の所在	浜名郡雄踏町宇布見字細原 浜松市西区

地積測量図

測量書発給

作製年月日	昭和四十六年六月十五日	作製者	
申請人			



北

⑩ 16.50X(8.40+8.40) = 277.2000m²
138.6000m²
⑪ 242.05 - 138.60 = 103.45 m

地積

⑩ 9265-4 103 m²
⑪ 9265-6 138 m²

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

縮尺 1/300

446.6-01

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(静岡県地方税務局浜松支店管轄)
令和7年5月22日 名古屋法務局豊川出張所 登記官

(9 枚図)

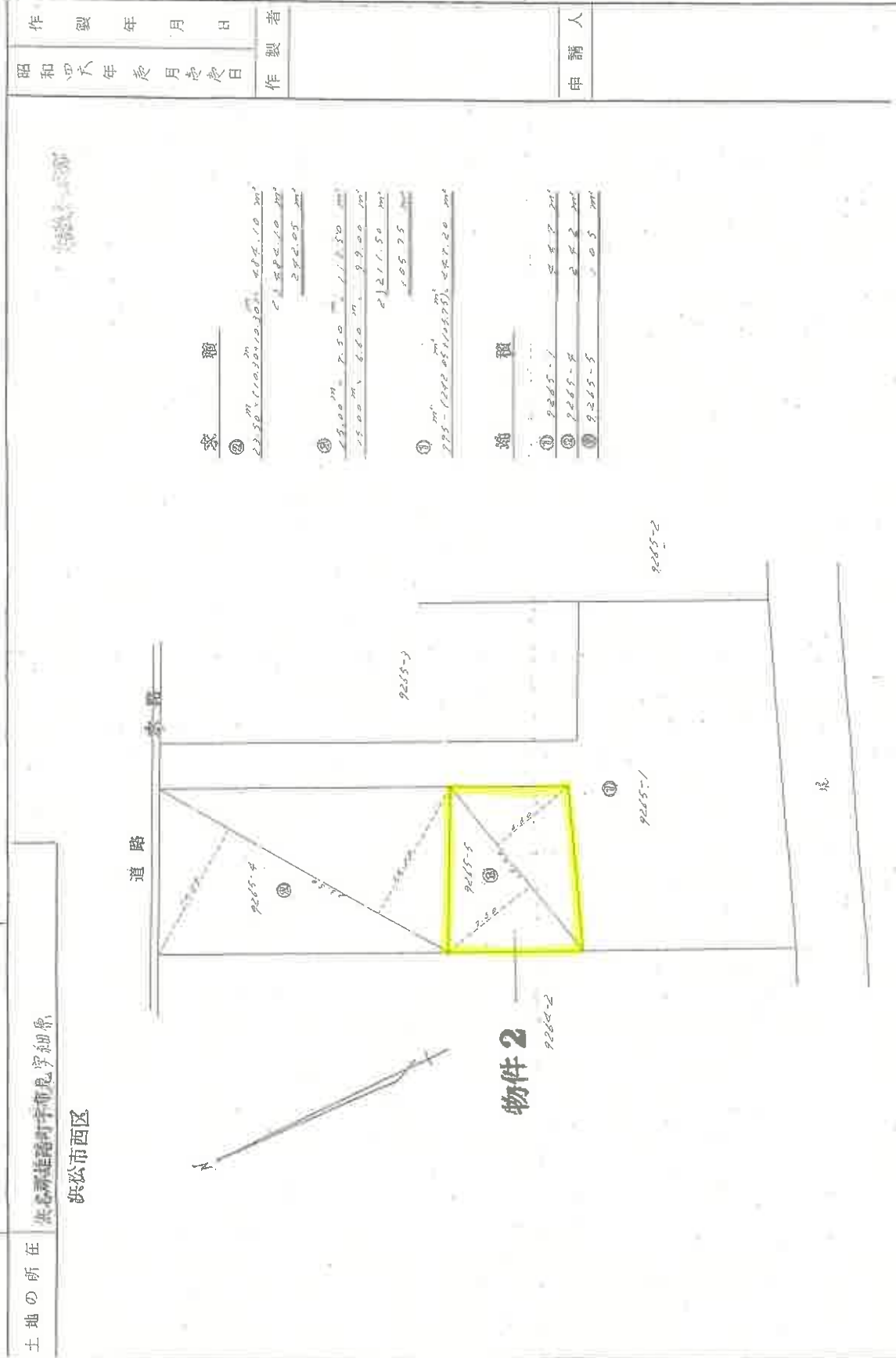
登記年月日：昭和46年2月13日

4463053 平成17年7月1日
地番 9265-1
9265番4、9265番5

土地の所在

静岡県浜松市見沼郡
浜松市西区

地積測量図



(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

9265-2-1/3

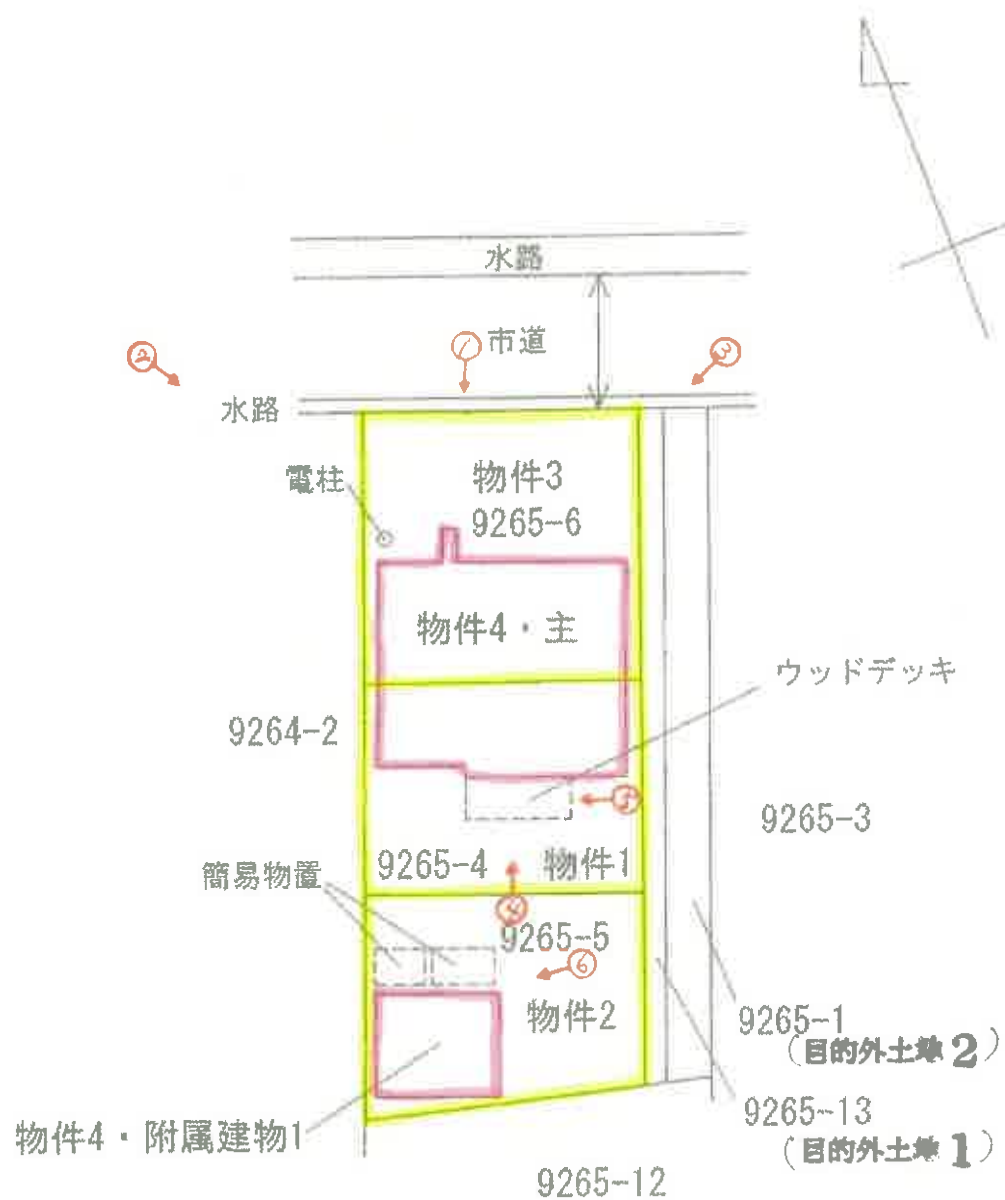
縮尺 1/300

これは図面に記載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5月22日 名古屋法務局豊川出張所

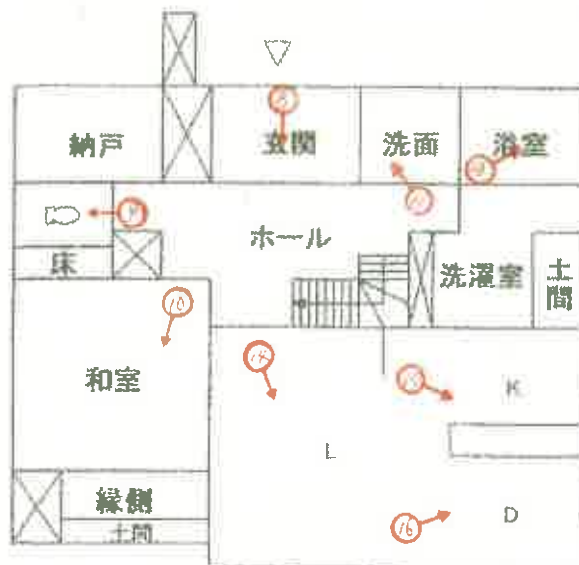
登記官

(10 枚図)

土地建物位置関係図（概略）



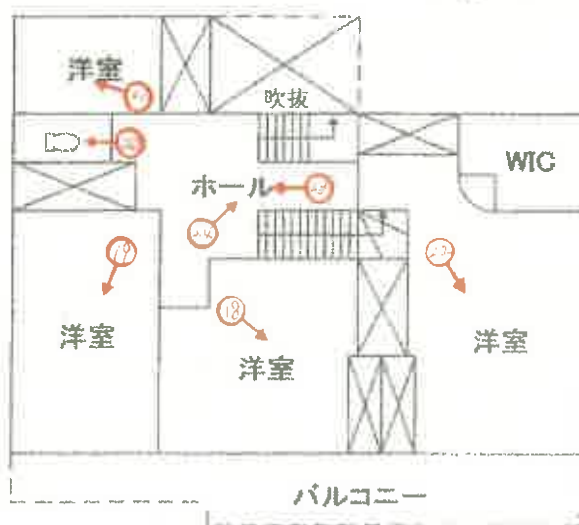
間 取 図



物件4・主1階



物件4・附属建物1



物件4・主2階



物件4・主小屋裏



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2

ソーラーパネル



写真3



写真4



写真5 ウッドデッキ



写真6 物件4の附属建物符号1（物置）

簡易物置



写真7 物件4の附属建物符号1（物置）内（撮影位置の図示は省略）



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2 本件建物 1 階洗面部分の水漏れによる床の損傷箇所（撮影位置の図示は省略）



写真13



写真14



写真 1 5 本件建物 1 階リビングの床のはがれによる損傷箇所（撮影位置の図示は省略）



写真 1 6



写真17



写真18



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



令和7年(ケ)第29号

令和7年7月15日

令和7年8月7日

現地調査

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

安 本 耕 治

物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原
 地 番 9 2 6 5 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 0 3. 4 5 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原
 地 番 9 2 6 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5. 7 5 平方メートル
- 3 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原
 地 番 9 2 6 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 3 8. 6 0 平方メートル
- 4 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字細原 9 2 6 5 番地 6、
 9 2 6 5 番地 4、9 2 6 5 番地 5
 家屋 番号 9 2 6 5 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 4. 3 9 平方メートル
 2 階 7 3. 2 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	23.63 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,030,000円
物件2（土地）	金 1,050,000円
物件3（土地）	金 1,370,000円
物件4（建物）	金 6,600,000円

- 1 一括価額は、物件1ないし4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ないし3の土地の内訳価格は物件4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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、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 目的物件の表示

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	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1ないし3の土地の上に物件4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 目的物件の概況等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1ないし3)

位置・交通	JR東海道本線 「舞阪」駅 北西 側 約 2.0km (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	一般住宅のほか、農家住宅、事業所等が見られる地域。 当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 特になし
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状等 間口・奥行 地勢 高低差 その他	347.80㎡ ほぼ長方形 間口約11.5m 奥行約30m 平坦 等高 特になし
接面道路	中間画地 北 側 約 5.8m	舗装市道 (建築基準法上の道路)
土地の利用状況	現況利用法 目的外建物の有無 周囲等の状況 その他	物件4の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 住宅、事業所、農地等 特になし
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 有
特記事項	・物件1ないし3は、いわゆる限定宅地である(やむを得ない敷地の拡張、都市計画法43条許可、許可番号:浜土都(建)H19H-0164号、許可年月日・H19.6.22、面積346.6)。そのため、用途変更の手続を要する。 また、物件1ないし3は大規模既存集落にもあるため、該当者は許可の取直しが可能とのこと。上記の詳細は浜松市土地政策課にて要確認。 ・北側に水路があるが市道の道路区域となっている。 ・東側の目的外土地(9265-1、9265-13)は、物件1ないし3と一体利用されているものと思料する。 ・簡易物置、ウッドデッキ、引込柱(電柱)あり。	

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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(登記記載) 経済的残存耐用年数 経過年数 平成20年1月9日 約8年 約17年程 新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 木造2階建 洋かわら サイディング クロス クロス フローリング, 畳等 電気, 給排水, 衛生 特になし
床面積(現況)	ほぼ登記通りとみられる。
現況用途等	現況用途 間取り 住宅 後添建物間取図参照
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A及びその家族が住宅として管理占有している。 ※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	・屋根に太陽光パネルが設置されたオール電化住宅でヒートポンプ給湯設備あり。 ・2階部分に床面積不算入の小屋裏物置あり。 ・建物内で犬2匹飼育している。 ・1階洗面部分に水漏れによる床の損傷、1階居間(リビング)の床部分にしみや剥がれあり。

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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(登記記載) 経済的残存耐用年数 経過年数 平成20年1月9日 約3年 約17年程 新築
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 軽量鉄骨造平家建 亜鉛メッキ鋼板 スチール - - - - 特になし
床面積(現況)	ほぼ登記通りとみられる。
現況用途等	現況用途 間取り 物置 後添建物間取図参照
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A及びその家族が主である建物とともに管理占有している。 ※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	・特になし。

第5 評価額算出の過程

複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が市街化調整区域に存する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ないし3(土地)

物件1ないし3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	34,600	0.70	103.45	0.9	2,260,000
2	34,600	0.70	105.75	0.9	2,310,000
3	34,600	0.70	138.60	0.9	3,020,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査

番号	公示・基準地価格 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	標準価格
中央(県)-41	37,500	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	34,600
◇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。					-0.3%
◇標準化補正:					標準的である。
◇地域格差:					街路条件、環境条件等を考慮した。
イ 個別格差: 物件1, 2					限定宅地を考慮した。
ウ 地積:					実測数量による。
エ 建付減価補正:					▲10%

② 物件4(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

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
4	210,000	167.67	22%	7,750,000
4-1(附属)	45,000	23.63	12%	130,000
物件4建物価格合計				7,880,000

ウ 4の現価率(定額法による):主

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記の通り求めた。

経過年数:	17年	経済的残存耐用年数:	8年	観察減価:	30%
現価率=経済的残存耐用年数÷(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価)					
$\frac{8年}{8年+(8年+17年) \times (1-30\%)} = 22\%$					

ウ 4の現価率(定額法による):附属1

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記の通り求めた。

経過年数:	17年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	20%
現価率=経済的残存耐用年数÷(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価)					
$\frac{3年}{3年+(3年+17年) \times (1-20\%)} = 12\%$					

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、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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	2,260,000	0.30	法定地上権	680,000
2	2,310,000	0.30	法定地上権	690,000
3	3,020,000	0.30	法定地上権	910,000

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	2,260,000	-680,000		-	0.65	1,030,000
2	2,310,000	-690,000		-	0.65	1,050,000
3	3,020,000	-910,000		-	0.65	1,370,000
4	7,880,000	+2,280,000	-	-	0.65	6,600,000
一括価格(合計)						10,050,000

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

第6 参考価格資料

1 地価公示価格

番 号: 中央(県)-41

所 在: 浜松市中央区雄踏町山崎字村前3542番2外

価 格: 37,500円/㎡

位 置: JR東海道本線「浜松」駅約12km

価格時点: 令和6年7月1日

地 積: 259㎡

供給処理施設: 水道, 下水

接面街路: 北東側4m市道, 中間画地

用途指定等: 市街化区域、第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 中規模の一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域

第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

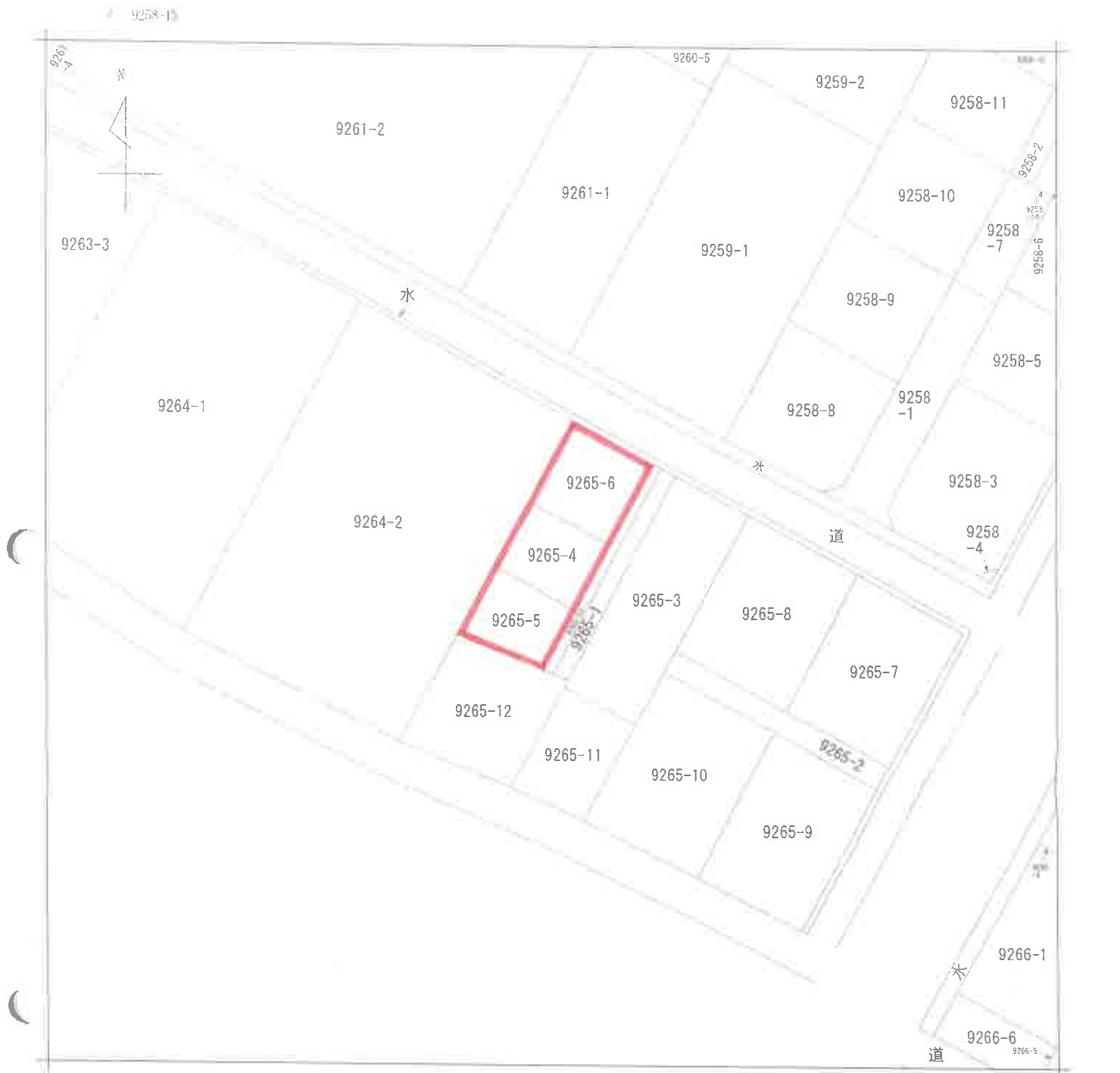
以上



1 : 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル

位置図



(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

雄踏町宇布見

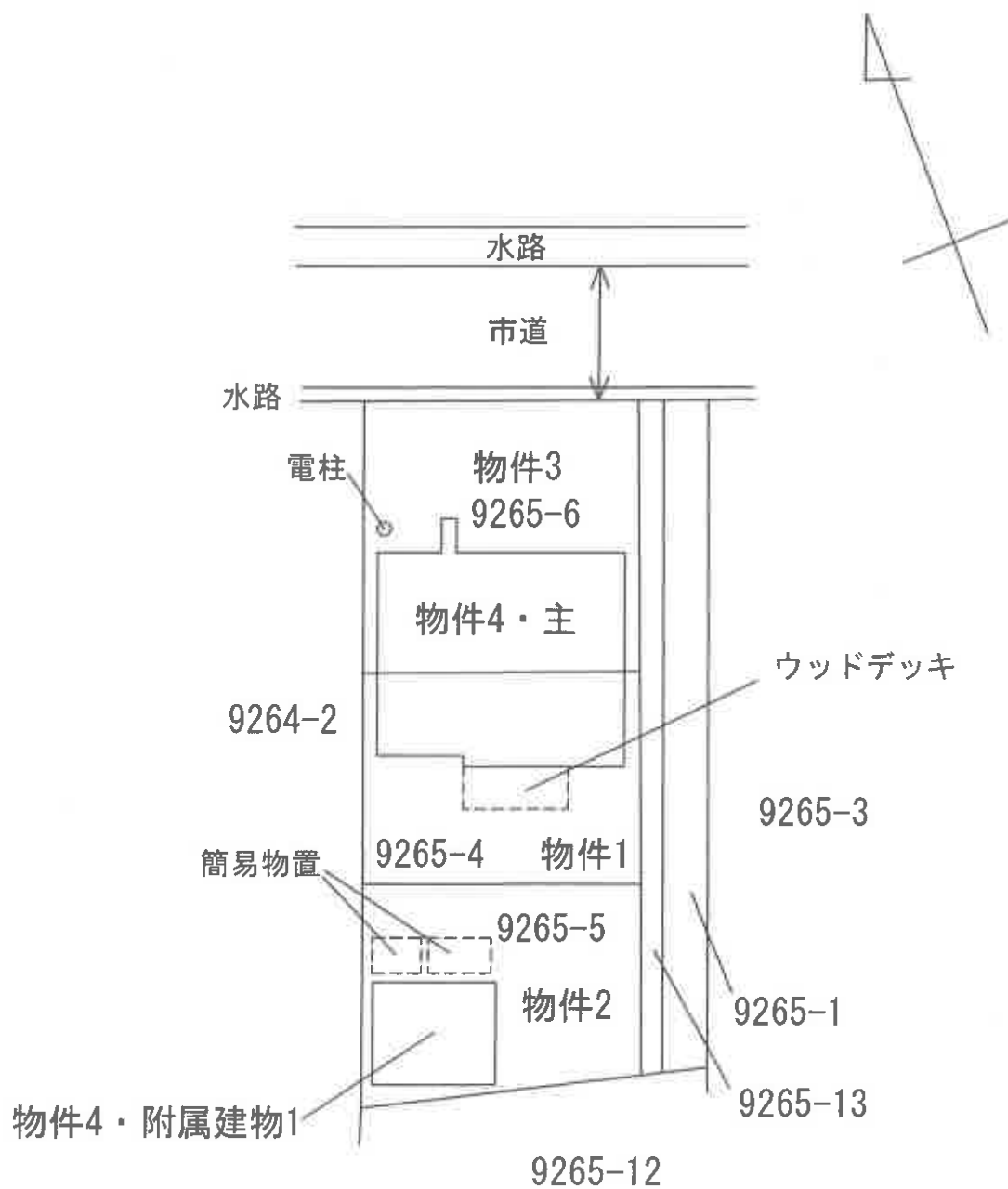
雄踏町宇布見

部 分	所 在	浜松市中央区雄踏町宇布見字細原				地 番	9265番4				
出 縮	力 尺	1/500	精 度 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面				種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成7年2月10日				補 記 事 項	

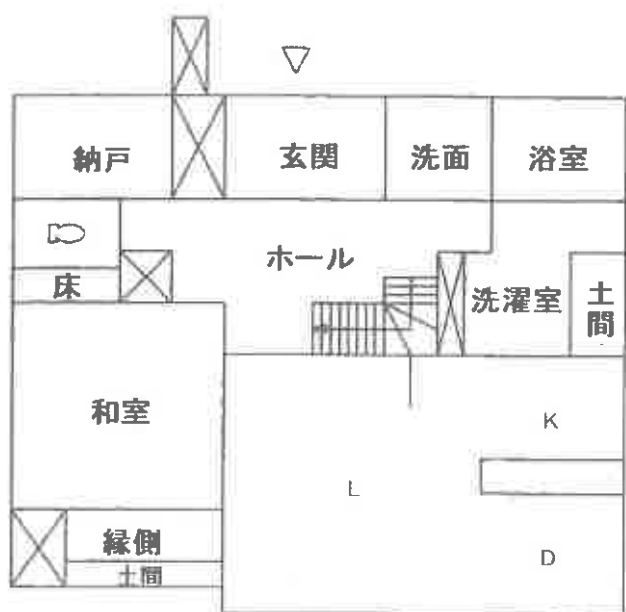
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年5月22日
名古屋法務局豊川出張所
登記官

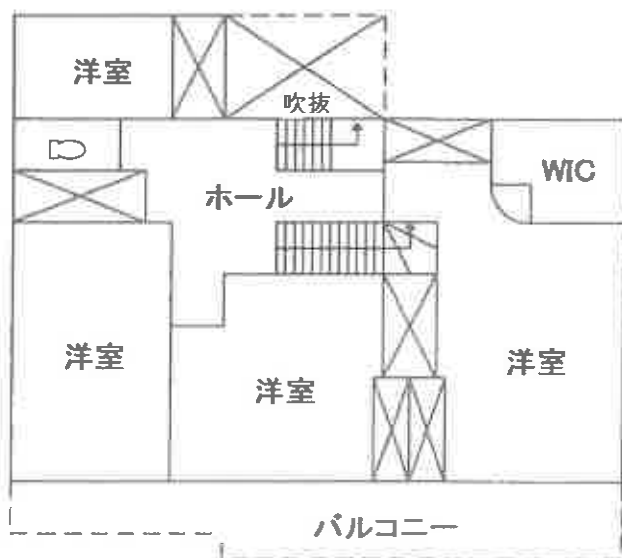




建物配置図



物件4・主1階



物件4・主2階



物件4・主小屋裏



物件4・附属建物1