

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） 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	7,090,000 5,672,000	一括	1,418,000	37,979	12,298
1	4,750,000				
2	2,340,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市中央区渡瀬町字村西
地 番 2 6 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区渡瀬町字村西 2 6 6 番地 4
家屋 番号 2 6 6 番 4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造石綿セメント板葺平家建
床 面 積 7 3 . 3 9 平方メートル
(現況)
構 造 軽量鉄骨造木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 3 9 平方メートル
2 階 約 3 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 3 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 浜松市中央区渡瀬町字村西
地 番 2 6 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 1. 0 0 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区渡瀬町字村西 2 6 6 番地 4
家屋 番号 2 6 6 番 4
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造石綿セメント板葺平家建
床 面 積 7 3. 3 9 平方メートル
(現況)
構 造 軽量鉄骨造木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 3. 3 9 平方メートル
2 階 約 3 3 平方メートル



令和7年(ヌ)第 9号
令和7年 3月19日受理
令和7年 4月 7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 | 浜松市中央区渡瀬町字村西 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区渡瀬町字村西 2 6 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造石綿セメント板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3 . 3 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	浜松市中央区渡瀬町266番地の4	
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：軽量鉄骨造木造瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階73.39㎡ 2階約33㎡	
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、その西側を市道渡瀬 2 号線（官地 幅員約 5.7 m）に、その北側を市道渡瀬 5 号線（官地 幅員約 5 m）に各接道している。
- 2 物件 2 建物 1 階西側部分に下屋が存在する。
- 3 物件 2 建物 1 階北西側和室、2 階和室に雨漏り痕がある。また、1 階洗面所、1 階北西側和室に床のたわみがある。

(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)	1 本物件は、私が住居として使用しています。本物件を第三者が使用していることはありません。 2 昭和59年頃、私の亡父が物件2建物2階を増築しました。その頃、物件2建物1階西側下屋も設置しました。 3 物件2建物1階北西側和室の天井に雨漏りがあります。同和室の床及び1階洗面所の床にたわみがあります。物件2建物の2階和室(南・北)には、雨が強く、横降りの時に窓枠からの雨漏りがあります。 4 物件2建物内の水道の蛇口がゆるいため、しっかり締めないと水漏れがあります。また、水道管が古いからだと思いますが、しばらく水道を使用していないと、蛇口から茶色の水が出ることがあります。 5 隣地との境界について、争いはありませんし、本物件にて事故等もありません。

(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 3月19日(水) 15:00-15:10	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(266-3他1筆)登記簿謄本申請・受領
7年 3月21日(金) 9:20-9:30	浜松市中央土木 整備事務所	接道関係調査
7年 3月21日(金) 9:50-10:00	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
7年 4月 3日(木) 10:00-10:45	物件所在地	債務者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、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

A 3 版を A 4 版に縮小

4 259-2

(座標値種別：図上測定)

-67646.185



-67771.185

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
渡瀬町

請 求 部	所 在	浜松市中央区渡瀬町字村西				地 番	266番4			
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 記 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。

令和7年1月31日

静岡地方法務局浜松支局

地図整理番号：M67012

登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和46年10月29日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

4559424 浜松市南区

地番 266~3 266~4 266-1

測量図

土地の所在 浜松市渡瀬町字村西

求積

② $22.30 \times (11.15 + 10.80) \div 2 = 489.4850$
 244.7425

③ $17.40 \times (8.05 + 2.55) \div 2 = 184.4400$
 $17.05 \times 8.15 = 138.9575$
計 323.3975
 161.6975

① $769.67^2 - (244.74 + 161.69) \div 2 = 363.24^2$
測量図提出済

地積
① 266~1 363 m²
② 266~3 244 m²
③ 266~4 161 m²

縮尺 1/300

単位 m

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

46.10.29

A3版をA4版に縮小

作製年月日
昭和46年10月26日
作製者

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。
令和7年1月31日 静岡県地方務局浜松支局

登記官

(7枚組)

登記年月日：昭和49年2月27日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

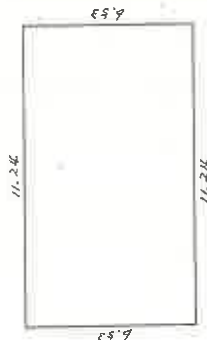
3535055 浜松市南区

家屋番号 266~4

建物の所在 浜松市渡瀬町字村西266番地4

9建 各階平面図

各階平面図



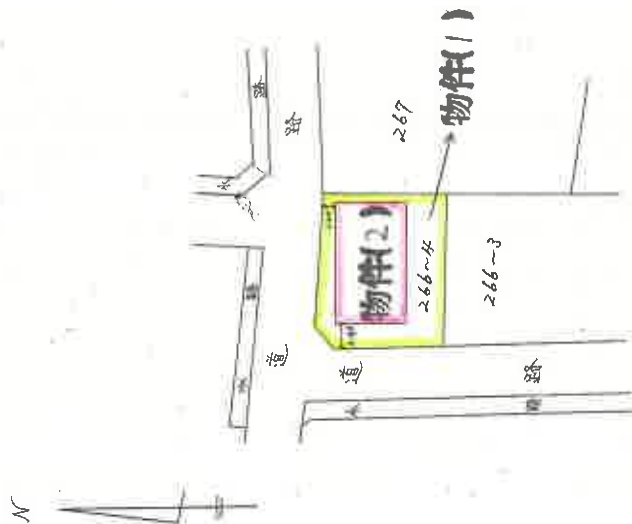
求積 $11.24 \times 6.53 = 73.3972$

床面積 73.39m^2

単位 m

縮尺 1/500 1/500

建物図面



製作年月日 昭和四九年貳月零九日

作製者

申請人

A3版をA4版に縮小

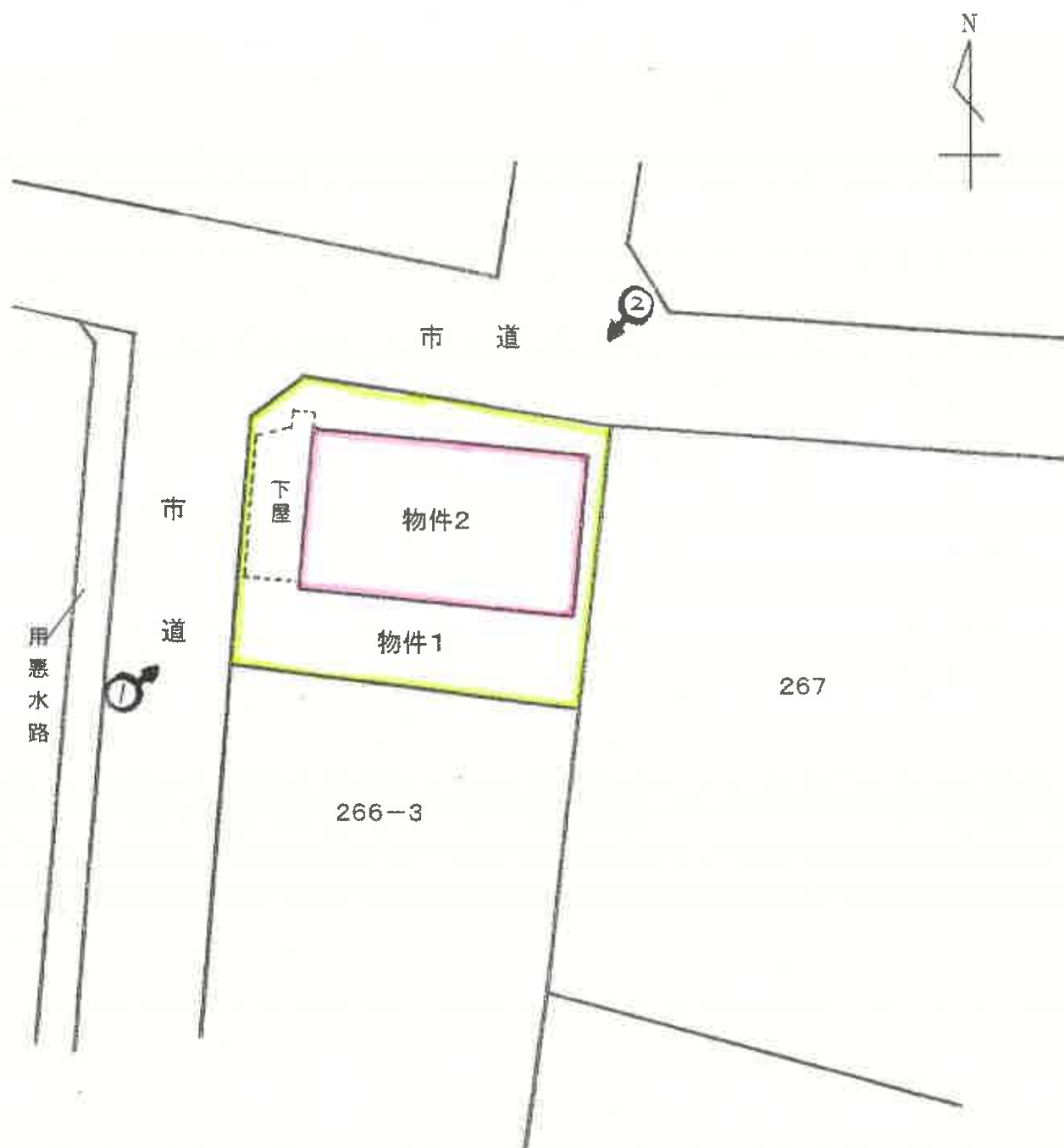
49.2.27

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2月28日 静岡地方方法務局浜松支局

登記官

(8枚組)

建物配置図



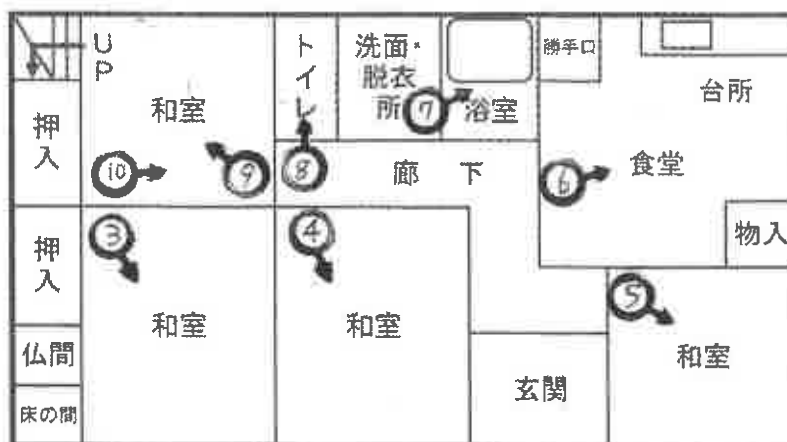
写真撮影方向

間取図

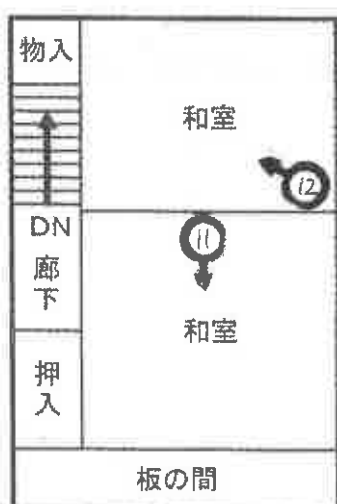
N



物件 2



1 階



2 階

※未登記増築部分

♂写真撮影方向

(1)



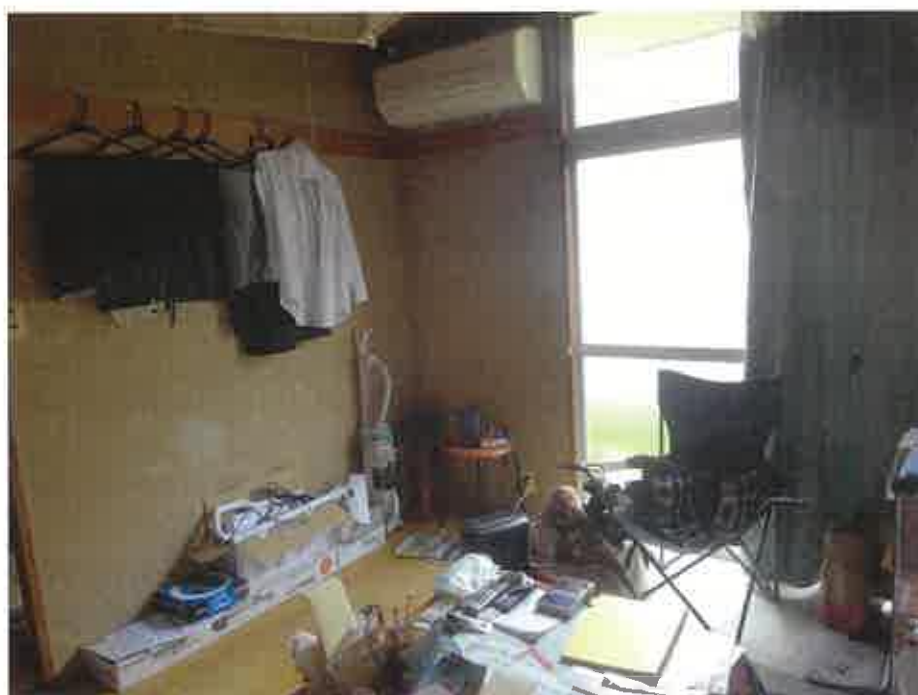
(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



天井雨漏り部分

(15 枚目)

(11)



(12)



令和 7 年 (ヌ) 第 9 号
令和 7 年 4 月 3 日現地調査
令和 7 年 4 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

長島 和芳

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区渡瀬町字村西 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区渡瀬町字村西 2 6 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造石綿セメント板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3. 3 9 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金7,090,000円	
物件1（土地）	金4,750,000円
物件2（建物）	金2,340,000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	※2階が増築されている。また、1階の屋根が張り替えられており、現況は以下の通り。 ・軽量鉄骨造一部木造瓦葺2階建居宅 ・1階 73.39㎡、2階 約33㎡
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」駅の東方直線距離にて約2.4 kmに存する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	浜松市中心部の東側に位置し、一般住宅が多い中に共同住宅、駐車場等も見られる住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地の状況	地積	161.00㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約12m、奥行約14m
	地勢	ほぼ平坦
	接道状況	西側市道とほぼ等高に、北側市道に約0.3m高く接面する角地
接面道路の状況	西側で幅員約5.7mの舗装市道（建築基準法上の道路） 北側で幅員約5mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面している。	
土地の利用状況	現況利用・・・物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり （注）供給処理施設における「あり」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、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」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敷設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	特になし	

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49年2月8日新築 経過年数：約51年 増築時期：昭和59年頃に2階を増築している。 経済的残存耐用年数：数年
仕様	構造：軽量鉄骨造一部木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：ALC板、一部亜鉛メッキ鋼板張等 内壁：ジュラク、クロス、合板等 天井：合板、プラスターボード等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、衛生等
床面積（現況）	2階に増築部分があり、現況は以下のとおり 1階 73.39㎡、2階 約33㎡、合計約106㎡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	やや劣る
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が住居として使用している。 ※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	※1階北西側和室に雨漏り痕、2階和室に水染み痕が見られる。 ※1階北西側和室、2階和室のふすまの壁紙が一部破れ、一部剥がれている。 ※1階洗面所、1階北西側和室の床にたわみがある。 ※建物所有者によれば、しばらく水道を使用していないと水道の蛇口から茶色い水が出ることがあるとのことである。 ※本建物の1階西側に下屋が設置されている。

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（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	73,400	1.04	161.00	0.85	10,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 浜松中央ー58

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $74,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/101 \times 100/100 \div 73,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：道路方位（+）

◇地域格差：同等

イ 個別格差：道路方位（+）、角地（+）

ウ 地 積：登記数量による。

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	145,000	約106	0.03	460,000

ウ 現価率：新築後の経過年数、建物品等、維持管理の状態、市場性等を考慮して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	10,450,000	0.30	法定地上権	3,140,000

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	10,450,000	－ 3,140,000		—	0.65	4,750,000
2	460,000	＋ 3,140,000	—	—	0.65	2,340,000
一 括 価 格 (合 計)						7,090,000

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 地価公示価格 浜松中央－58

所 在：浜松市中央区渡瀬町字村前98番4

価 格：74,000円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：西側5m市道

用途指定等：市街化区域

第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

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

1/20,000



1 : 20,000 相当

昭文社スーパーマッフルデジタルにより作成

地図上の1センチは約200メートル
印刷中心は 東経 137度45分 2秒 北緯 34度42分29秒

259-2

1/500



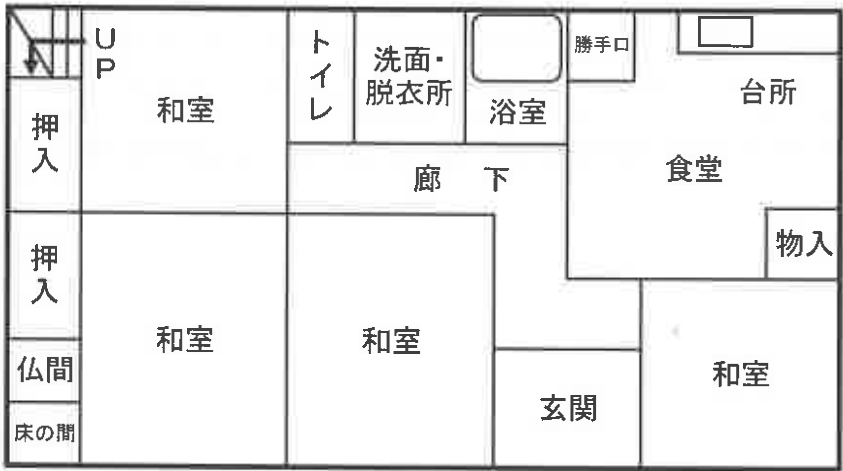
建物配置図



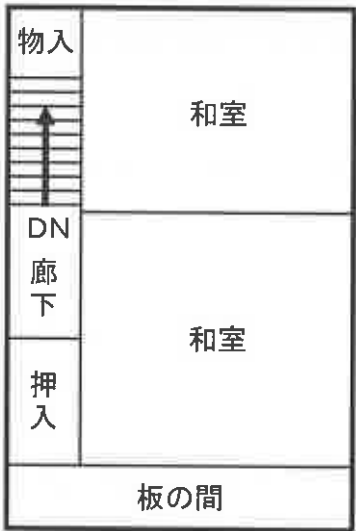
間取図



物件 2



1 階



2 階

※未登記増築部分