

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, 2	16, 510, 000 13, 208, 000	一括	3, 302, 000	163, 985	37, 687
1	11, 700, 000				
2	4, 810, 000				
	</				



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区元浜町 3 2 番地 1

建物の名称 日栄ハイム元浜

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 元浜町 3 2 番 1 の 2

建物の名称 2 0 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 8 1 . 1 6 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区元浜町 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 0 6 . 4 4 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 3 4

2（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区元浜町 3 2 番地 1

建物の名称 日栄ハイム元浜



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	元浜町 3 2 番 1 の 3
建物の名称	2 0 2
種 類	事務所
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積	2 階部分 4 0 . 6 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	浜松市中央区元浜町 3 2 番 1
地 目	宅地
地 積	5 0 6 . 4 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号	1
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1 万分の 8 2 6



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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1, 2】

本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区元浜町 3 2 番地 1

建物の名称 日栄ハイム元浜

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 元浜町 3 2 番 1 の 2

建物の名称 2 0 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 8 1 . 1 6 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区元浜町 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 0 6 . 4 4 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 3 4

2（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区元浜町 3 2 番地 1

建物の名称 日栄ハイム元浜



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元浜町 3 2 番 1 の 3
建物の名称 2 0 2
種 類 事務所
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 4 0 . 6 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 浜松市中央区元浜町 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 5 0 6 . 4 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1 万分の 8 2 6



令和7年(ケ)第 17号
令和7年 4月10日受理
令和7年 5月 8日提出

現況調査報告書

(物件1～2)

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 増 田 直 樹

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区元浜町 3 2 番地 1

建物の名称 日栄ハイム元浜

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元浜町 3 2 番 1 の 2

建物の名称 2 0 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 8 1 . 1 6 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区元浜町 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 0 6 . 4 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 3 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区元浜町 3 2 番地 1

建物の名称 日栄ハイム元浜



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元浜町 3 2 番 1 の 3
建物の名称 2 0 2
種 類 事務所
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 4 0 . 6 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 浜松市中央区元浜町 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 5 0 6 . 4 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1 万分の 8 2 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浜松市中央区元浜町32番地の1		
建物	物件1		
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 ☒ 債務者 (株式会社ポップスタージャパン) 上記の者が本建物をダンススタジオ、事務所等として使用して占有している。債務者代表者と所有者は夫婦であり、債務者と所有者との間には、賃貸借契約も金銭的な授受もないことから、債務者の物件1建物に対する占有権原は、使用借権と思量する。		
管理費等の状況 ※管理費等の額は月額	管理費 22,170円 修繕積立金 40,990円 駐車場使用料 30,000円 合 計 93,160円	令和7年4月14日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理会社	ナイスコミュニティー株式会社		
その他の事項	1 駐車場 (平置き4台分 月額1台15,000円) あり 2 他人に迷惑危害を及ぼす動物 (ペット) の飼育不可 3 現地管理人不在 4 物件1建物入口は、本件一棟建物1階西口の2階専用入口 (施錠可) のみであり、2階フロアには物件1～2建物以外には、共用トイレが存在するのみである。		
敷地権	符号1 (敷地権の割合1万分の234)		
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐ 敷地配置図のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	本件一棟建物の敷地は、その北東側を市道植松和地線 (地番31-4 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約20.5m) に、その北西側を市道池町元浜1号線 (地番31-5 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約4m) に接面している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

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 (物件1～2所有者)	1 物件1建物は、私の夫であるBが代表を務める株式会社ポップスタージャパンが、ダンススタジオ・事務所として、平成27年頃から使用しています。 2 私と株式会社ポップスタージャパンとの間には、物件1建物の使用について、賃貸借契約も金銭的な授受也没有ありません。物件1建物内に存在する動産は、株式会社ポップスタージャパンが所有するものです。 3 物件1建物は、当初、間仕切りがありませんでしたが、平成27年頃、設置しました。北側ダンススタジオ部分には、天井に防音設備が付いています。 4 物件2建物は、株式会社ポップスタージャパンが、健康器具類・スポーツ用衣類製造道具類等を残置した事務所として占有しています。前記残置動産は、株式会社ポップスタージャパンが所有するものです。 5 私と株式会社ポップスタージャパンとの間には、物件2建物の使用について、賃貸借契約も金銭的な授受也没有ありません。 6 本件一棟建物1階南西側部分には、駐車場4台分ありますが、私は2台分借用しています。 7 本物件について、不具合等はありません。

(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 4月10日 (木) 16:40-16:50	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(31-4他6筆)登記簿謄本申請・受領 本物件敷地測量図申請(不存在の旨回答あり)
7年 4月11日 (金) 9:00-9:10	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7年 4月11日 (金) 9:20-9:40	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
7年 4月11日 (金) :-:	当庁執行官室	本件マンション管理会社(ナイスコミュニティー株) に対し、管理費等FAX照会・回答あり
7年 4月28日 (月) 10:00-10:45	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
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 を立ち会わせ、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

A 3版をA 4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。



請求部	所在	浜松市中央区元浜町				地番	32番1			
出力尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月29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。

令和7年2月27日

静岡地方方法務局浜松支局

地図整理番号：M67329

登記官

(枚目)

(1/1)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和61年5月26日

3216935

各 階 平 面 図

浜松市中区

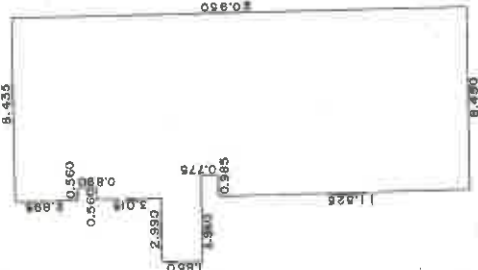
建 物 平 面 図

元浜町
32番1の2

浜松市元浜町32番地1

家屋番号

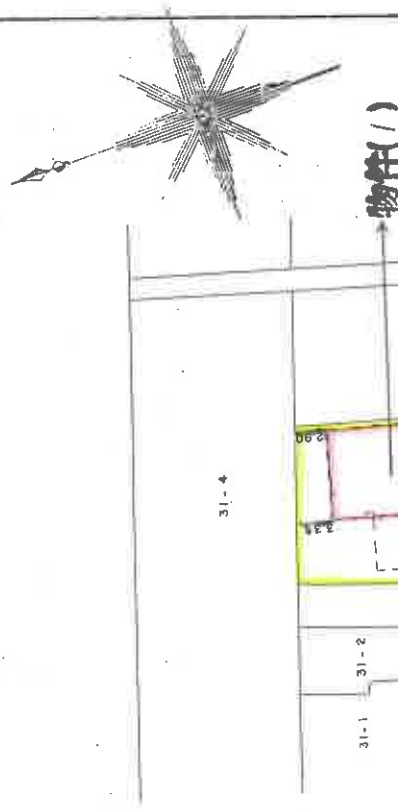
建物の所在



求積

2.895×8.435=24.419325
0.890×7.875= 7.008750
8.435×3.015=25.431525
1.1425×1.850=2.1136250
0.775×7.465= 5.785375
1.1525×8.450=9.7386250
計 181.167475

床面積 181.16㎡



物件(1)

敷地権(符号1)

(建物の存する部分 2階)

(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

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27日 静岡地方方法務局浜松支局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：N67336

(1/2)

A 3版をA 4版に縮小

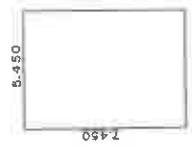
3216936

各 階 平 面 図

浜松市中区

建 物 図 面

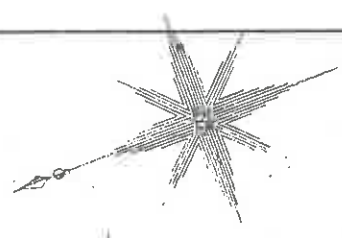
家屋番号	元浜町 3番1の3
建物の所在	浜松市元浜町3番地1



求積

$5.450 \times 7.450 = 40.602500$

床面積 40.60㎡



物件(2)

敷地権(符号1)



昭和六十年六月廿六日登記

(単位m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(建物の存する部分 2階)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。

令和7年2月27日

静岡県地方税務局浜松支局

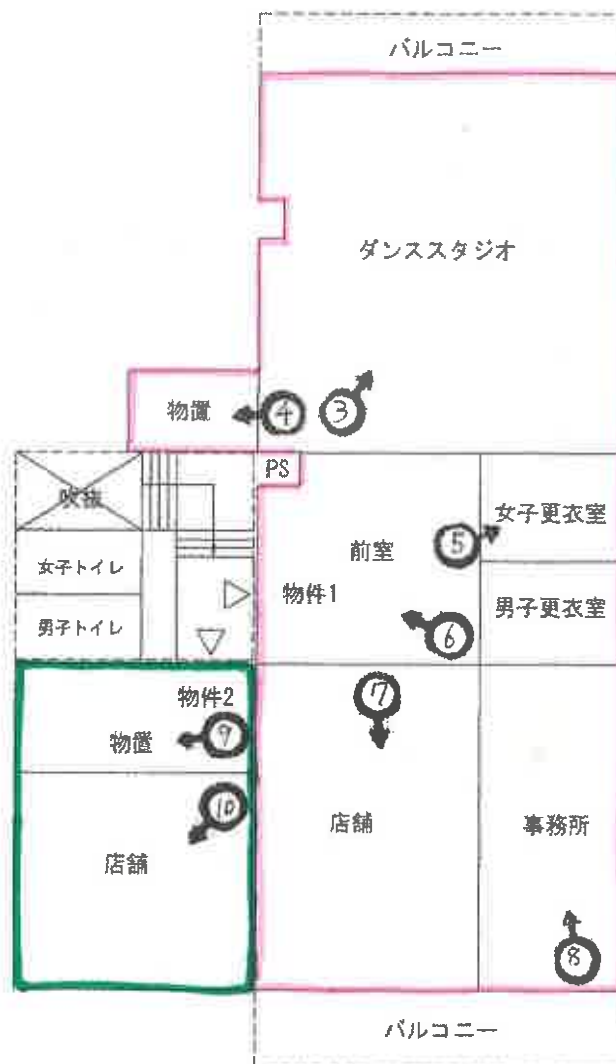
登記簿



建物（物件1・2）の存する部分

建物配置図

♂写真撮影方向



2階間取図

♂写真撮影方向

(1)

本件一棟建物



(2)

本件一棟建物



(3) 物件 1



(4) 物件 1



(5) 物件 1



(6) 物件 1



(7) 物件 1



(8) 物件 1



(9) 物件 2



(10) 物件 2



令和7年(ケ)第17号

補充書

静岡地方裁判所浜松支部民事部 御中

令和7年10月24日

評価人 **安 本 耕 治**

令和7年6月2日付評価書について下記事項を補充する。

記

(評価書の記載内容の修正について)

8頁の第4 目的物件の位置・環境等の2 建物の概況②専有部分の概要：物件2の特記事項において、評価書では「物件2の北東側に位置」と記載しているが、別紙の通り、この文章を削除する。

以上

②専有部分の概要:物件2

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 事務所	
位 置	階層等 主要開口部の方位	2階部分 南
現況床面積	40.60㎡（登記面積）	
間取り	後述建物間取図参照	
仕 様	天 井 床 内 壁 設備 その他	石膏ボード等 カーペット等 クロス等 － －
維持管理の状態	普通	
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額 内訳 管理費 修繕積立金 その他	月額6,310円 月額11,660円 0円 令和7年4月14日現在 0円 0円 0円
専有部分の利用状況等	債務者が管理している。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照」	
特記事項	・動産類を残置した事務所として利用。 ・トイレは共用部分に有り。 ・1階西口の2階専用入口（施錠可）の階段からのみのアプローチでエレベーターはない。	

令和7年(ケ)第17号

令和7年4月28日

令和7年6月2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（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区元浜町 3 2 番地 1

建物の名称 日栄ハイム元浜

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 元浜町 3 2 番 1 の 2

建物の名称 2 0 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 1 8 1 . 1 6 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区元浜町 3 2 番 1

地 目 宅地

地 積 5 0 6 . 4 4 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 2 3 4

2（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区元浜町 3 2 番地 1

建物の名称 日栄ハイム元浜

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 元浜町 3 2 番 1 の 3
建物の名称 2 0 2
種 類 事務所
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 2 階部分 4 0 . 6 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1
所在及び地番 浜松市中央区元浜町 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 5 0 6 . 4 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1 万分の 8 2 6

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,510,000円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 11,700,000円
物件2（建物）	金 4,810,000円

1 一括価額は、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。

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	
特 記 事 項		
本件区分建物は11階建「日栄ハイム元浜」の2階部分に所在する2戸からなる区分所有建物である。		

※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

位置・交通	JR東海道本線 北西側約 (別添位置図参照)		浜松駅 1.2km	から直線距離にて に位置する。
付近の状況	六間道路沿いに中高層の店舗兼共同住宅等が見られる商業地域。 当面は現状にて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	市街化区域 商業地域 80% 500% 準防火地域 特にない		
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 高低差 その他	506.44㎡ ほぼ長方形 約14.5m × 約32m 平坦 等高 特にない		
接面道路の状況	角地 北東側約 北西側約	20.5m 4m	舗装市道 (建築基準法上の道路) 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	11階建の本件専有部分が存する建物敷地 なし 日照・通風 周囲 普通 店舗、事務所等		
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 有 有		
特記事項	・北側市道は建築基準法第42条1項4号の都市計画道路で、計画幅員30mで拡幅工事中で、物件側のセットバックはないとのこと(浜松市道路企画課)。			

2 建物の概況

①一棟の建物の概要

マンション名	日栄ハイム元浜		
建物の用途	店舗・事務所・住宅（総戸数 30）		
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和61年4月23日 約39年 約11年	新築
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建		
仕 様	屋 根 外 壁 その他	陸屋根 タイル -	
設 備	エレベーター 駐車場 その他	有 平面式4台収容 駐輪場有り	
建物の品等	使用資材及び施工	普通	
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 委託 ナイスコミュニティー株式会社 巡回	
管理の状況	普通		
特記事項	・1階店舗、2階事務所、3階から11階はマンション（各階3戸）。 ・駐車場月額15,000円とのこと。 ・他人に迷惑危害を及ぼす動物（ペット）の飼育不可。		

②専有部分の概要:物件1

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 事務所		
位 置	階層等 主要開口部の方位	2階部分 南・北	
現況床面積	181.16㎡（登記面積）		
間取り	後述建物間取図参照		
仕 様	天 井 床 内 壁 設備 その他	石膏ボード等 Pタイル、カーペット等 クロス等 － －	
維持管理の状態	普通		
管理費等	管理費 修繕積立金 駐車場使用料 滞納額 内訳 管理費 修繕積立金 その他	月額22,170円 月額40,990円 月額30,000円 0円 0円 0円 0円	令和7年4月14日現在
専有部分の利用状況等	債務者が使用し管理している。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照」		
特記事項	・ダンススタジオ及び事務所として利用。 ・物件2の北東側に位置。 ・トイレは共用部分に有り。 ・1階西口の2階専用入口（施錠可）の階段からのみのアプローチでエレベーターはない。		

②専有部分の概要:物件2

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 事務所		
位 置	階層等 主要開口部の方位	2階部分 南	
現況床面積	40.60㎡（登記面積）		
間取り	後述建物間取図参照		
仕 様	天 井 床 内 壁 設備 その他	石膏ボード等 カーペット等 クロス等 - -	
維持管理の状態	普通		
管理費等	管理費 修繕積立金 滞納額 内訳 管理費 修繕積立金 その他	月額6,310円 月額11,660円 0円 0円 0円 0円 0円	令和7年4月14日現在
専有部分の利用状況等	債務者が管理している。 ※「詳細は執行官の現況調査報告書を参照」		
特記事項	・動産類を残置した事務所として利用。 ・物件2の北東側に位置。 ・トイレは共用部分に有り。 ・1階西口の2階専用入口（施錠可）の階段からのみのアプローチでエレベーターはない。		

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1. 積算価格の試算

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
1	300,000	181.16	0.22	11,960,000
2	300,000	40.60	0.22	2,680,000

イ 専有面積 登記面積

ウ 現価率(定額法による)

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:	39年	経済的残存耐用年数:	11年	観察減価:	0%
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)					
11年/ (11年+ 39年)×(1- 0%) = 22%					

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

物件 番号	敷地権 符号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価補正 エ	敷地権の 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	1	135,000	1.03	506.44	1.0	234/ 10,000	1,650,000
2	1	135,000	1.03	506.44	1.0	826/ 10,000	5,820,000

ア 標準画地価格: 公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料を参酌して決定した。

地価公示

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
浜松中央5-10	138,000	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	135,000
◇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。					0.6%
◇標準化補正: 角地等を考慮した。					
◇地域格差: 同一近隣地域のため格差不要とした。					
イ 個別格差: 角地等を考慮した。					
ウ 地積: 登記数量による。					
エ 建付減価補正: ▲0% 建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。					
オ 敷地権割合: 物件目録記載のとおり					

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

物件 番号	建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別 格差 ウ	積算価格 (ア+イ)×ウ=エ
1	11,960,000	1,650,000	1.00	13,610,000
2	2,680,000	5,820,000	1.00	8,500,000

ウ 個別格差:階層, 位置, 品等を考慮して判定した。

II. 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが, その潜在的な収益力を把握するために, 賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して, 下記のとおり収益価格を求めた。

物件 番号	総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1	3,360,000	1.0	15.0	1.0	22,400,000
2	960,000	1.0	15.0	1.0	6,400,000

ア 総収益: 評価時点現在の当該地域における標準的, 一般的な賃料を想定し, 次のとおり求めた。

物件1: 280,000円(月額)×12ヶ月=3,360,000円(年額)

物件2: 80,000円(月額)×12ヶ月=960,000円(年額)

イ 家賃等補正: 必要なし。

ウ 粗利回り: 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正: 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所ならびに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

III. 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格, 収益価格が下記のとおり試算された。

本件においては, 個別性を反映した積算価格を中心に, 収益価格を参酌のうえ, 調整後の価格を下記のとおり求めた。

物件番号	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) (円) ア×イ=ウ
1			
①積算価格	13,610,000	-	13,610,000
②収益価格	-		22,400,000
③調整後の価格			18,000,000

イ 占有減価修正: なし

物件番号	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) (円) ア×イ=ウ
2			
①積算価格	8,500,000	-	8,500,000
②収益価格	-		6,400,000
③調整後の価格			7,400,000

2 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場性修正等を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の敷地権 付建物価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	18,000,000	1.0	0.65	1.0	11,700,000
2	7,400,000	1.0	0.65	1.0	4,810,000

イ 市場性修正: 地域におけるこの種の中古区分建物市場の取引動向等を考慮して判定した。

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価: 売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格

番 号: 浜松中央5-10

所 在: 浜松市中央区元浜町32番1

価 格: 138,000円/㎡

価格時点: 令和7年1月1日

地 積: 506㎡

供給処理施設: 水道, ガス, 下水

接面街路: 北側30m市道、西側道

用途指定等: 市街化区域, 商業地域(建蔽率80%, 容積率500%), 準防火地域

地域の概要: 中高層の店舗兼共同住宅等が見られる商業地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図



1 : 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 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。



請 求 部 分	所 在 浜松市中央区元浜町				地 番 32番1			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和58年3月29日			備 付 年 月 日 (原図)			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。

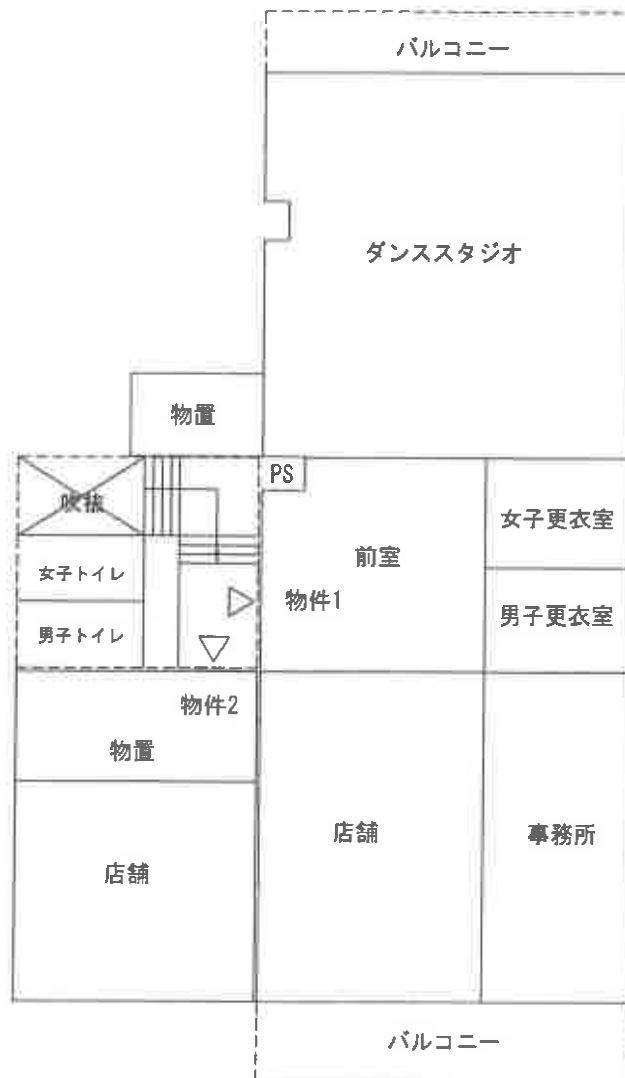
令和7年2月27日
静岡地方方法務局浜松支局
地図整理番号：M67329
登記官
(1/1)



※A3/A4に縮小
公図写



建物（物件1・2）の存する部分



2階間取図