

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区笠井町字中組 |
| | 地 番 | 266 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.96 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区笠井町字中組 266 番地 10 |
| | 家屋 番号 | 266 番 10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.34 平方メートル
2 階 50.51 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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 | 浜松市中央区笠井町字中組 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区笠井町字中組 2 6 6 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第 36号

令和7年 8月29日受理

令和7年 9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 増田直樹

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区笠井町字中組 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区笠井町字中組 2 6 6 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 6 6 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル |

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、その南東側を市道笠井66号線（地番266-2 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約5m）に接道している。
- 2 物件1土地内東側には、電柱・支線が存在する。
- 3 物件2建物屋根上には、太陽光パネルが存在する。同パネルは、物件2建物屋根上に取り付けられ、物件2建物内にあるパワーコンディショナーや分電盤、電気メーター等と配線でつながっている。前記太陽光発電設備の設置購入費用を立替払いした業者（株式会社オリエントコーポレーション）によれば、所有権留保の主張をしない旨の回答がある。よって、前記太陽光発電設備は、本件所有者Aが所有するものであり、物件2建物に附合あるいは物件2建物の従物であると思料する。
- 4 物件2建物ベランダ外壁には、破損があり、西側外壁には、少量の汚れがある。物件2建物内階段には、僅かな破損があるほか、階段内壁に僅かな汚れがある。

(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。本物件を第三者が使用していることはありません。 2 物件1土地内東側には、中部電力株式会社の電柱・支線があります。数年一度、中部電力株式会社から地代を受領しています。 3 物件2建物屋根上には、太陽光パネルが設置されていますが、平成25年に後付けしたものです。設置購入費用は約300万円ですが、株式会社オリエントコーポレーションとソーラーローン契約を締結し、月々2万円支払っています。残債務は約70万円ほどあります。なお、太陽光発電設備を購入するにあたり、国か県の公的補助金制度を利用し、補助金を受領しています。 4 物件2建物内にて、都市ガスも利用しています。ガスはお風呂などの湯沸しに利用しています。 5 物件2建物2階廊下天井部分には、屋根裏収納スペースがあります。同所に至るための折畳式階段が天井部分に設置されています。 6 浴室内には、掃除しても落ちない汚れがありますが、カビかもしれません。2階ベランダ外壁には、破損部分がありますが、業者によれば、強い太陽の日差しが原因ではないかと言われました。 7 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ありません。
■ 株式会社オリエントコーポレーション横浜管理センター担当者	1 当社は、Aとソーラーローン契約を締結していますが、物件2建物の太陽光発電設備に対して、所有権留保の主張をしません。

(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 9 月 1 日 (月) 1 4 : 1 0 - 1 4 : 2 0	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (2 6 6 - 2 他 1 0 筆) 登記簿謄本、地積測量図 (物件 1) 申請・受領
7 年 9 月 1 日 (月) 1 5 : 2 0 - 1 5 : 3 0	物件所在地	物件特定・写真撮影 (外観)
7 年 9 月 1 日 (月) 1 6 : 0 0 - 1 6 : 1 0	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7 年 9 月 1 2 日 (金) 1 0 : 0 0 - 1 0 : 4 0	物件所在地	所有者と面談 占有・間取り等調査 写真撮影 (屋内) 評価人同行
7 年 9 月 1 2 日 (金) 1 4 : 2 0 - 1 4 : 3 0	当庁執行官室	株式会社オリエントコーポレーションより架電 (所有権留保主張の有無)
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



地番区域見出し
笠井町

請求部	所在	浜松市中央区笠井町字中組				地番	266番10			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14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7月3日
静岡地方法律局浜松支局
登記官

請求番号：41-1
(1/1)

令和7年9月1日 静岡地方支局 松支局 登記官

(7 枚目)

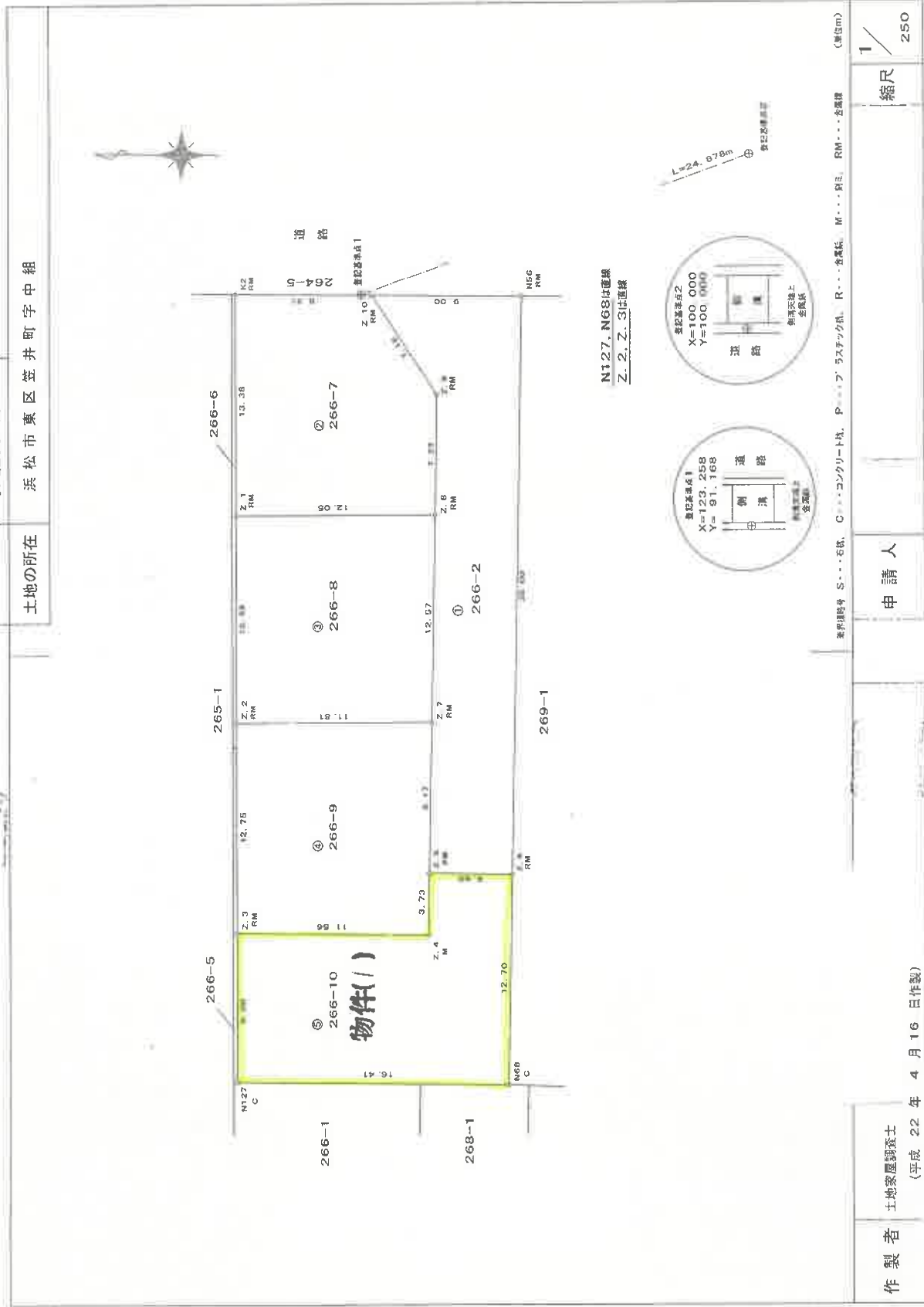
地積測量図

2-1

266-2, 266-7
ないし266-10

土地の所在

浜松市東区笠井町字中組



作製者 土地家屋調査士

(平成22年4月16日作製)

申請人

境界線番号 S...石積, C...コンクリート積, P...アスチック積, R...金属積, M...瓦積, RM...石積

A3版をA4版に縮小

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9月1日 静岡地方方法務局浜松支局

令和7年9月1日

静岡地方法務局浜松支局

登記官

(8 枚目)

作者 土地家厓調查士

(平成 22 年 4 月 16 日作製)

人請申

縮尺

要素記号 S...石, C...コンクリート, P...プーラスチップ, R...金屬, RM...金屬 (単位m)

（山形県）

座	標	求	預	表
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

地 點	266-2		Yn	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距	離
	X _n	X _{n+1}				
Z. 10	122.602	91.126		455.265496		7.181
Z. 9	118.596	85.166		-342.282154		7.23
Z. 8	118.583	77.938		-2.338140		12.57
Z. 7	118.566	65.368		-1.699568		9.17
Z. 5	118.557	56.202		-281.291010		5.00
Z. 6	113.561	56.205		-278.608185		35.00
N56	113.600	91.200		824.539200		9.00
		信 面 積		373.585639		
		面 積		186.7928195		
		坡 積		186.79		m ²

地 震 ②	266-7					
测 点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1}) Y _n	距	震	
K2	130.908	91.064	731.324964		13.38	
Z.1	130.633	77.689	-957.516925		12.05	
Z.8	118.583	77.938	-938.139706		7.23	
Z.9	118.596	85.166	342.282154		7.18	
Z.10	122.602	91.126	1121.943312		8.31	
		估 面 積	299.903819			
		地 積	149.9519095			
			149.95			m ²

地 點	266-8		Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1}) Y_n$	註
	X_n	Y_n			
Z. 1	130. 633	77. 689	916. 108688		12. 58
Z. 2	130. 375	65. 116	-785. 754772		11. 81
Z. 7	118. 566	65. 368	-770. 819456		12. 57
Z. 8	118. 583	77. 938	940. 477846		12. 05
		信 面 積	300. 012306		
		面 積	150. 0061530		
		總 積	150. 00	m^2	

地 點	④	256-9	X_n	Y_n	$\{X_{n+1} - X_{n-1}\}$	Y_n	距
Z. 2			130. 375	65. 116		751. 894452	12. 75
Z. 3			130. 113	52. 369		-619. 001580	11. 56
Z. 4			118. 555	52. 457		-606. 308452	3. 73
Z. 5			118. 557	56. 202		0. 618222	9. 17
Z. 7			118. 556	65. 368		772. 519024	11. 81
				估 面 積		299. 721466	
				面 積		149. 8607330	
				地 積		149. 86	m^2

地 番	⑤	266-10	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_{n-1})$	Y_n	距	標
Z. 3			130. 113	52. 369		595. 592637	9. 00	
N127			129. 928	43. 372		-719. 628224	16. 41	
N68			113. 521	43. 506		-712. 062702	12. 70	
Z. 6			113. 561	56. 205		283. 048380	5. 00	
Z. 5			118. 557	56. 202		280. 672798	3. 73	
Z. 4			118. 555	52. 467		606. 308652	11. 56	
				信 面 積		333. 931531		
				地 積		166. 9657855		
				地 積		166. 96		m

地番 266-2, 266-7
ない。266-10

土地の所在
浜松市東区笠井町字中組

地積測量圖

2 - 2

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7月3日 静岡地方方法務局浜松支局 登記官

(9 枚目)

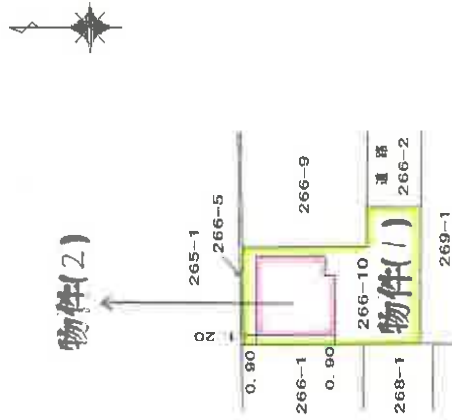
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	266-10
建物の所在	浜松市東区笠井町字中組266番地10

1 階 平 面 図



2 階 平 面 図



作 製 者

(平成 24 年 6 月 20 B印刷)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

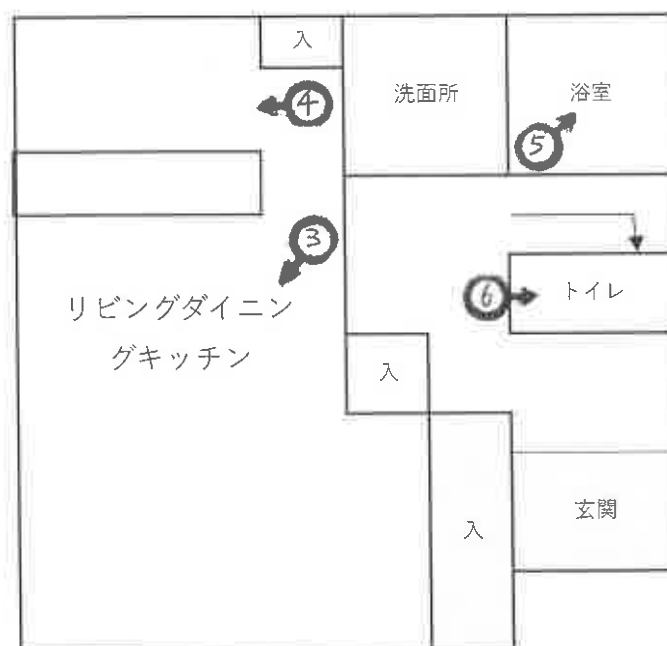
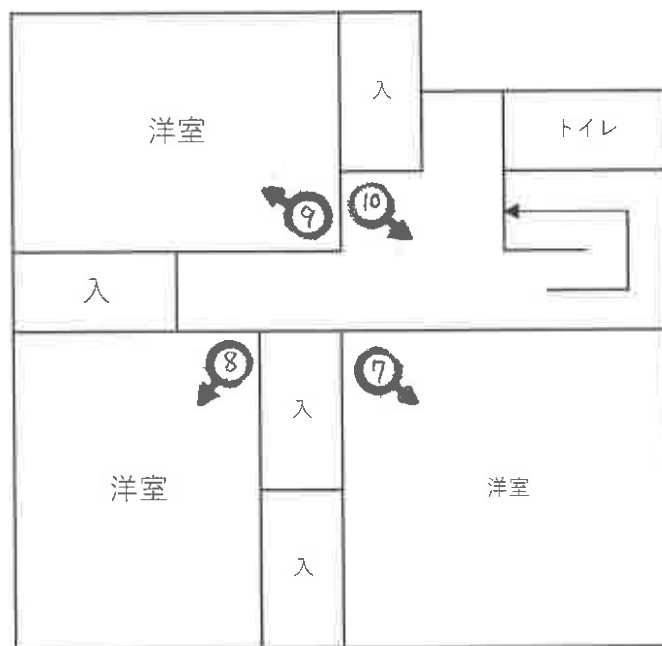
A 3 版を A 4 版に縮小

建物配置図



♂写真撮影方向

建物間取図



(1)

物件 2



物件 1

(2)

物件 2



(3)



(4)



(3 枚目)

(5)



(6)



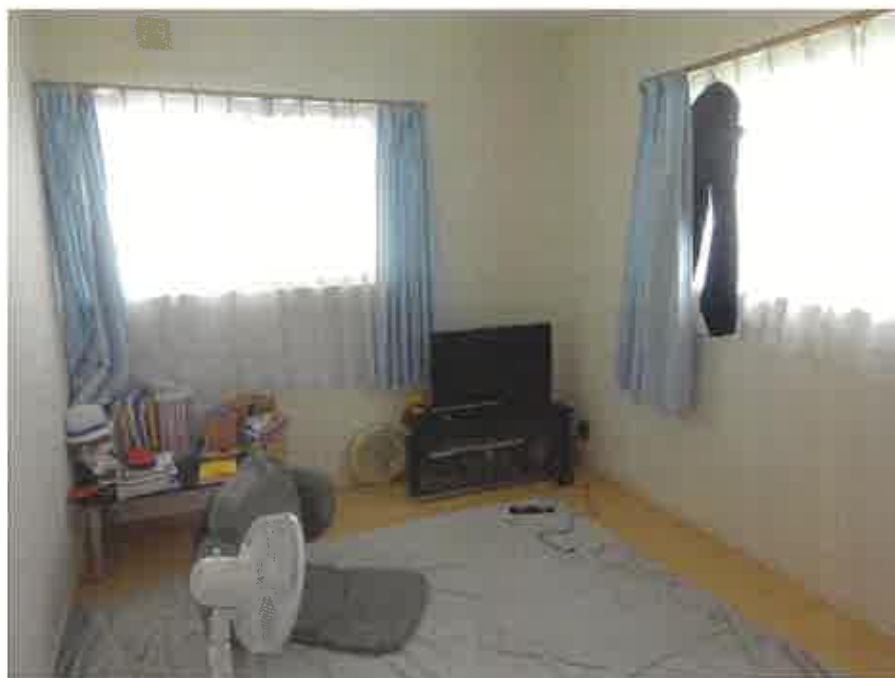
(7)



(8)



(9)



(10)

屋根裏収納スペース



(16 枚目)

令和7年（ケ）第 36号
令和7年9月12日 現地調査
令和7年10月10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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区笠井町字中組 |
| | 地 番 | 2 6 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区笠井町字中組 2 6 6 番地 1 0 |
| | 家屋番号 | 2 6 6 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 5 0 . 5 1 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,220,000 円
物件2 (建物)	金 7,270,000 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の建物の内訳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、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

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	JR 東海道本線「天竜川」駅の北方・直線距離約 6 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	笠井街道沿いに店舗、住宅が建ち並ぶ郊外の商業地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	166.96㎡ 不整形 平坦地 道路面と概ね等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約 5m の舗装市道（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 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 （注）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、通常で敷地内に引き込みができ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、敷地内に引き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が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		

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24年6月20日新築 経 過 年 数：約13年 経済的残存耐用年数：約12年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生
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：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	* 屋根に太陽光発電設備がある。 * 階段に軽微な破損箇所がある。ベランダの外壁の一部に破損 箇所があり、建物の西面外壁の汚れが目立つ。 * 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	61,200	0.97	166.96	1.0	9,910,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中央－27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$64,800 \text{ 円/㎡} \times 100.1/100 \times 100/101 \times 100/105 \approx 61,200 \text{ 円/㎡}$

◇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：基準地は街路条件が優る。

イ 個別格差：方位。形状が劣る

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	161,000	101.85	0.38	6,230,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価 20%

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 = $12 \text{ 年} \div (12 \text{ 年} + 13 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.38$

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	9,910,000	0.5	法定地上権	4,960,000

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50%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	9,910,000	－ 4,960,000		—	0.65	3,220,000
2	6,230,000	＋ 4,960,000	—	—	0.65	7,270,000
一 括 価 格 (合 計)						10,490,000

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 基準地価格 (中央－27)

所 在：浜松市中央区笠井町字西浦523番6

価 格：64,800円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：196㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：西側6.8m 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：一般住宅のほかにアパートが見られる既成住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

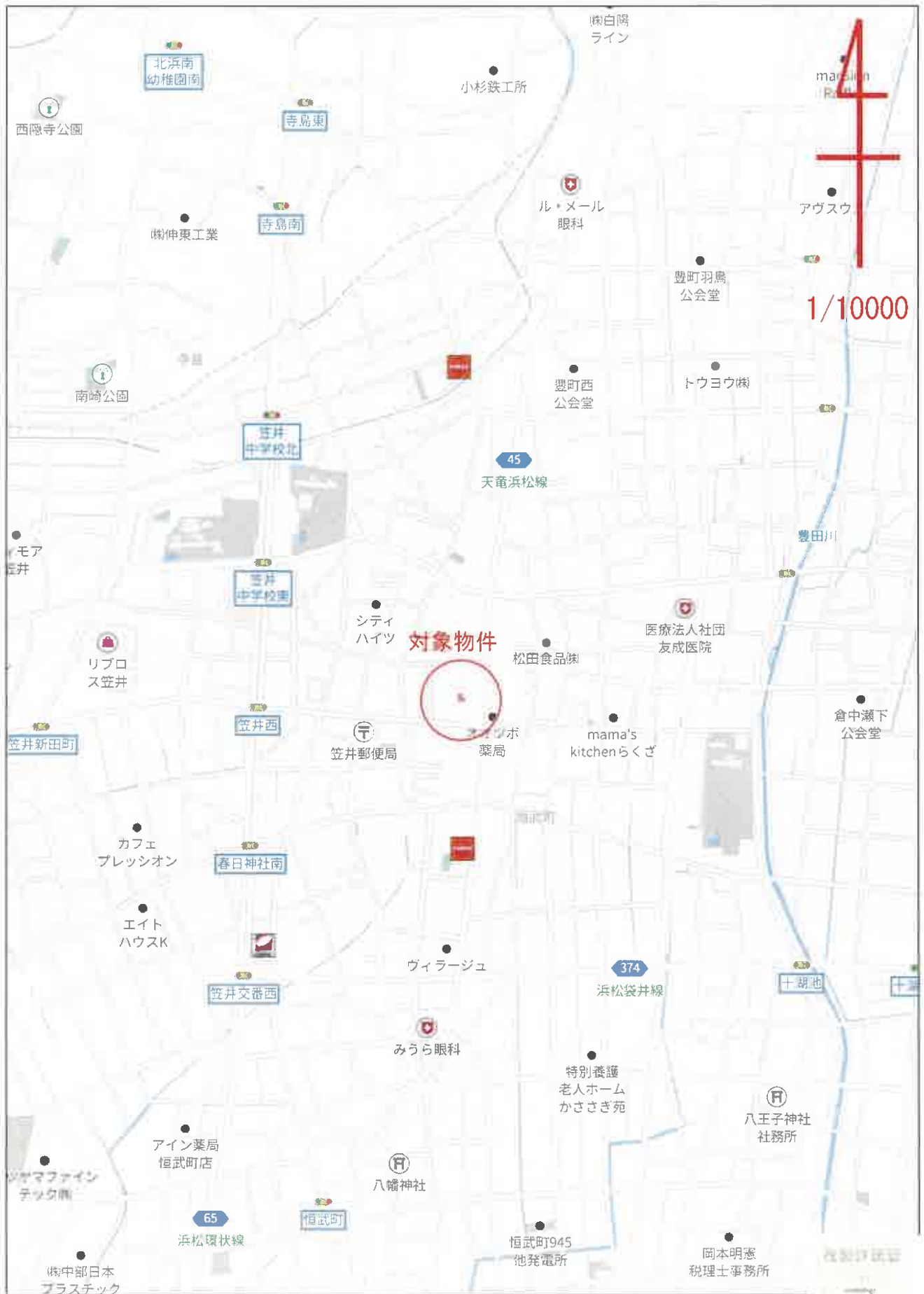
2 公図写

3 建物配置図・間取図

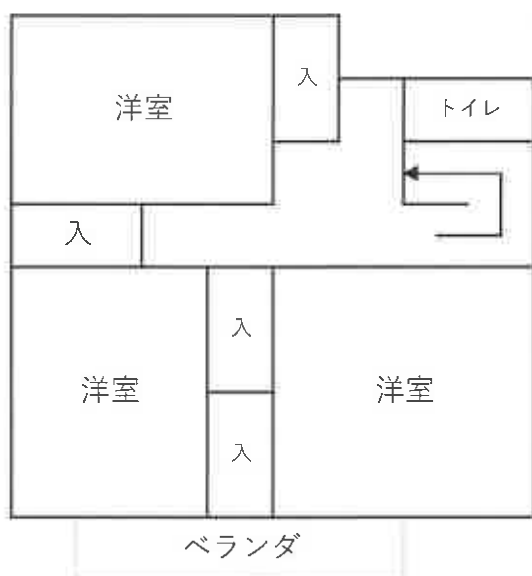
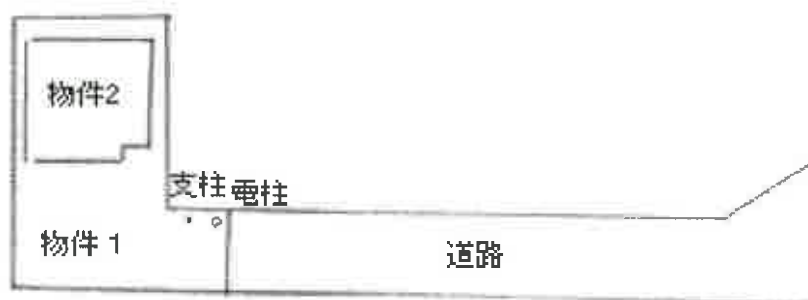
以 上

位置図

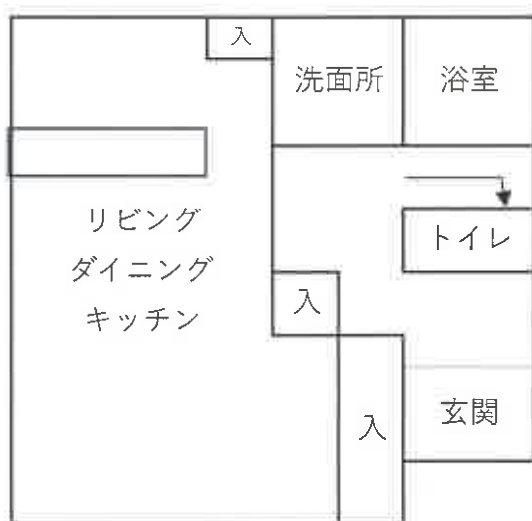
静岡県浜松市中央区笠井町266-10付近



建物配置図 間取図



2階



1階