

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 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 3 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 3 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 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 4 月 8 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 3 月 19 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 3 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 8 年 2 月 2 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	11,420,000 9,136,000		2,284,000	100,699	22,572
備考					



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区雄踏一丁目 114 番地 2

建物の名称 ウィスティリア浜松ウエスト

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 雄踏一丁目 114 番 2 の 201

建物の名称 201

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 84.65 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 浜松市中央区雄踏一丁目 114 番 2

地 目 宅地

地 積 3817.53 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 56 万 4 2 2 9 分の 8 8 3 9



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 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】

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】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 浜松市中央区雄踏一丁目 1 1 4 番地 2

建物の名称 ウィステリア浜松ウエスト

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 雄踏一丁目 1 1 4 番 2 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 8 4 . 6 5 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 浜松市中央区雄踏一丁目 1 1 4 番 2

地 目 宅地

地 積 3 8 1 7 . 5 3 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 5 6 万 4 2 2 9 分の 8 8 3 9





令和7年(ケ)第21号
令和7年 5月26日受理
令和7年 7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 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（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区雄踏一丁目 1 1 4 番地 2

建物の名称 ウィステリア浜松ウエスト

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 雄踏一丁目 1 1 4 番 2 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 8 4 . 6 5 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 浜松市中央区雄踏一丁目 1 1 4 番 2

地 目 宅地

地 積 3 8 1 7 . 5 3 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 5 6 万 4 2 2 9 分の 8 8 3 9

(区分所有建物用1)

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一丁目14番5-201号 ウイステリア浜松ウエスト		
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 ☐ ある { 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B) 上記のB及びその家族が本建物 (マンション専有部分201号室) 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		
管 理 費 等 の 状 況	(以下は月額) 管 理 費 12,190 円 修繕積立金 10,600 円 駐車場使用料 3,500 円	令和7年6月6日現在 ☒ 滞納あり 令和5年12月1日～令和7年6月30日まで 管 理 費 滞 納 額 231,610 円 修繕積立金滞納額 201,400 円 駐車場料金滞納額 66,500 円 上記、合計滞納額 499,510 円 (損害金 ☒ 有り 年14.6%)	
管 理 費 等 照 会 先	日本ハウズイング株式会社 浜松営業所		
そ の 他 の 事 項	☒ 別紙「その他の事項」記載のとおり		
敷 地 権	符号1 (敷地権の割合56万4229分の8839)		
概 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形 状	☒ 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 ☒ 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)		
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		
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 ☒ 敷地配置図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件１関係）		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（■B（占有者））の陳述／■提示文書（不動産賃貸借契約書、重要事項説明書、建物賃貸借契約の一部変更覚書等）の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成２６年１月２５日	
最初の契約等	契約日	平成２６年１月１８日
	期間	平成２６年１月２５日から ■平成２８年１月３１日まで ２年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和６年２月１日から ■令和８年１月３１日まで ２年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者
	借主	■占有者 ☐ その他の者
賃料・支払時期等	毎月金 １１９，０００円（毎月２６日限り翌月分支払） （共益費、駐車場１台分込み）	
敷金・保証金	☐ ない ■ある ■敷金 ３５７，０００円 ※以下、「その他」参照 ☐ 保証金 円	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	２０２４年４月３日付け、建物賃貸借契約の一部変更覚書によると、 原契約の敷金及びペットの頭数につき、改定あり。 敷金：改定前２３８，０００円・改定後３５７，０００円 飼育可能ペット：改定前１頭・改定後２頭	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 本件調査に際し、所有者 A との面談は出来なかったが、本件マンション専有部分 201 号室の居住者 B (賃借人) から占有状況等につき聴取した。
- 2 本件一棟建物の敷地権の目的土地は、北側幅員約 20 m の舗装県道 (県道浜松雄踏線) に、南側幅員約 8 m の舗装市道 (市道雄踏 1033 号線・地番 201-24 の土地は、浜松市所有の公衆用道路) に、東側幅員約 19 m の舗装市道 (市道雄踏 310 号線・地番 201-21 の土地は、浜松市所有の公衆用道路) に、西側幅員約 6 m の舗装市道 (市道 1039 号線・地番 201-23 の土地は、浜松市所有の公衆用道路) に各接面している。
- 3 本件一棟建物の敷地権の目的土地における主な公法上の規制等、画地の状況については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 4 本件マンションウィステリア浜松ウエストの管理会社である日本ハウズイング株式会社浜松営業所の担当者から提出された書面の回答は、以下のとおりである。
 - (1) ペットの飼育は可能である (管理規約に定めあり)。
 - (2) 1 棟建物の区分所有建物総戸数は 69 戸、駐車場台数 67 台 (敷地内: 平置 33 台・機械式 34 台)。各戸に 1 台分の駐車場の確保はない。
 - (3) 修繕積立金の改定あり。
 - (4) 大規模修繕等の実施については、令和 4 年 7 月実施済み。
- 5 本件マンションの共用部分、附属設備等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり。
- 6 本件マンション 201 号室は、経年相応の劣化した室内であり、同室の不具合箇所等につき、廊下のフローリング損傷個所及び壁クロスの剥がれ箇所が見受けられた。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■日本ハウズイング 株式会社浜松営業 所担当者	本件マンション管理組合から管理業務の委託を受け、当社が管理業務を行っています。同1階部分には管理員室があります。 (令和7年5月28日 電話聴取) 本件所有者Aは201号室には住んでいません。同室には賃借人らが居住しています。 (令和7年6月9日 電話聴取) 滞納管理費等の回答書の損害金につき、損害金有り(年14.6%)と記載しましたが、未収金等の金額が確定していないので空白としてあります。 (令和7年6月30日 電話聴取)
■マンション管理員	1 本件マンション管理組合は、日本ハウズイング株式会社浜松営業所に管理業務を委託しています。 2 本件マンション1階部分に管理員室があり、管理員は常時1名で週5勤務です。管理勤務時間は、午前8時30分から午後0時30分までで、休日は土曜、日曜、祝日です。 3 本件マンションはペットの飼育が可能です(管理規約参照)。 4 本件マンションの共用部分として、管理員室、受水槽等があります。集会室、トランクルームはありません。 5 本件マンションには敷地内駐車場があります。 (令和7年6月9日 聴取)
■B(占有者)	1 本件マンション201号室の居住者です。子供と2人で住んでいます。同室には約10年以上住んでいます。賃料(駐車場代込み)を本件所有者Aに支払っています。賃料滞納はありません。 2 前記201号室内で犬2匹を飼育しています。 3 前記201号室内には、不具合箇所等はありません。 4 前記201号室の貸借関係については、本件所有者Aとの間で賃貸借契約を結び、平成26年1月25日から201号室を使用しています。 (令和7年6月24日 聴取) 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

(調査経過用)

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 5 月 2 7 日 (火) 15 : 00—15 : 35	物件所在地	物件確認、写真撮影、マンション管理員不在、管理会社調査
令和 7 年 5 月 2 8 日 (水) 1 13 : 00—13 : 10 3 14 : 00—14 : 10	1 静岡地方法務局 (浜松支局) 2、3 当庁	1 隣接地の登記事項証明書交付申請 2 A (所有者) に対し、現況調査期日通知書を送付 (郵券 220 円) 3 マンション管理会社担当者に対し、管理規約写し等交付依頼及び滞納管理費等の調査等 (電話・FAX)
令和 7 年 6 月 9 日 (月) 1 10 : 00—10 : 30	1 物件所在地 2 当庁	1 評価人同行、占有調査、写真撮影、マンション管理員から聴取、マンション管理会社担当者から聴取 (電話) 2 A (所有者) に対し、現況調査期日再通知書を送付 (郵券 110 円)
令和 7 年 6 月 1 0 日 (火) 11 : 00—11 : 10	物件所在地	本件マンション集合郵便受け (201 号室) に投函、第三者占有確認調査
令和 7 年 6 月 1 9 日 (木) 10 : 25—10 : 30	物件所在地	本件マンション 201 号室の居住者に対し、ご連絡 (現況調査等) の書面を集合郵便受けに投函、第三者占有確認調査
令和 7 年 6 月 2 4 日 (火) 1 10 : 00—11 : 30 2 12 : 10—12 : 20	1 物件所在地 2 浜松市役所	1 評価人同行、占有調査、写真撮影、B (占有者) から占有状況等につき聴取 (201 号室を賃借している旨の回答書の提出及び契約書等を提示) 2 敷地権の目的土地の接面道路調査
令和 7 年 6 月 3 0 日 (月) 1 16 : 00—16 : 05	1、2 当庁	1 マンション管理会社担当者に対し、滞納管理費等の回答書の再確認の聴取 (電話) 2 A (所有者) に対し、現況調査実施通知書を送付 (郵券 110 円)
(特記事項) ■ 令和 7 年 6 月 2 4 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。		

(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)

【A3版をA4版に縮小】



敷地権(符号 1)

地番区域見出
雄踏 1 丁目

請求部	所在	浜松市中央区雄踏一丁目				地番	114番2			
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成22年6月				備付年月日(原図)	平成22年6月1日			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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年4月15日
福岡法務局

請求番号：45-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成22年6月1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。
(静岡地方裁判所浜松支部管轄)
令和7年4月15日 福岡法務局

登記官

(8 枚用)

建 物 図 面

家屋番号 雄踏一丁目114番2

建物の所在 浜松市西区雄踏一丁目114番地2

敷地権(符号 1)

ウイステイリア浜松ウエスト
一棟の建物の表示

棟建物



作成者

申請人

縮尺

1/1000

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成22年6月1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。
(静岡地方方法務局浜松支局管轄)
令和7年4月15日 福岡法務局

(9 枚目)

登記官

請求番号：45-2

(3/4)

B

建 物 図 面

家 屋 番 号	雄踏一丁目 114番2の201
建物の所在	浜松市西区雄踏一丁目114番地2

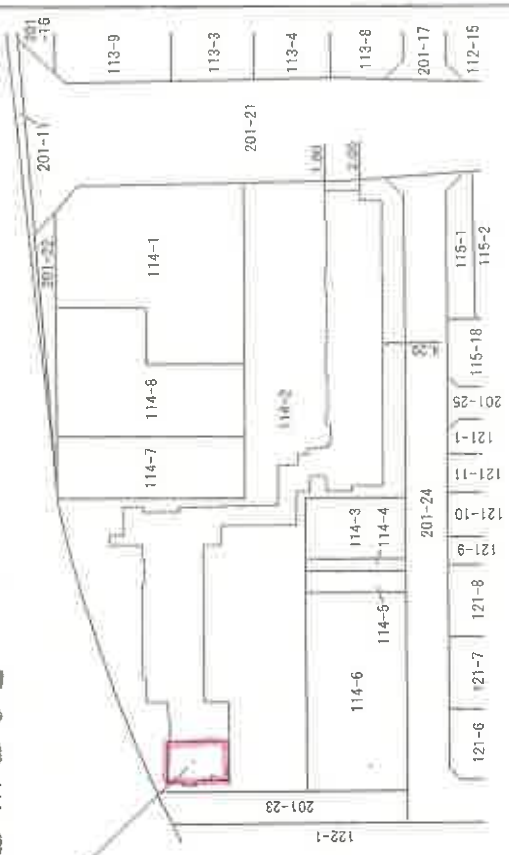
雄踏一丁目
114番2の201

浜松市西区雄踏一丁目114番地2



専有部分の表示

本件専有部分（2階201号室）



建物の存する部分 2階

作成者	申請人	縮尺
		1/1000

9053

【A3版をA4版に縮小】

登記年月日：平成19年8月14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。

(福岡地方支務局浜松支局管轄)

令和7年4月15日

福岡支務局

登記官

(10 枚目)

各階平面図

家屋番号

建物の所在

114-2-201~114-2-514

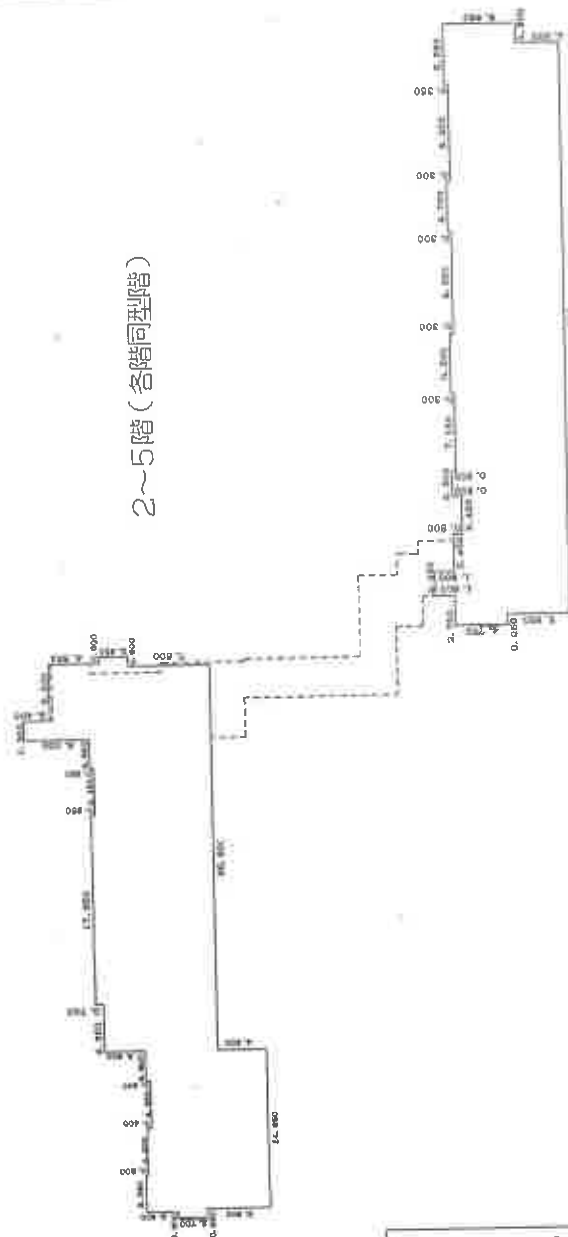
あまみち子安町一丁目

建築物各階平面図

浜松市西区雄踏一丁目114番地2

3/3

2～5階(各階同型階)



求積表

2.400 X	1.800=	4.320000
0.350 X	2.650=	0.927500
3.950 X	7.000=	27.650000
0.700 X	0.300=	0.210000
2.650 X	0.900=	2.385000
2.900 X	3.350=	9.715000
2.700 X	4.400=	11.880000
2.300 X	4.350=	10.005000
2.700 X	2.800=	7.560000
2.700 X	0.850=	2.295000
10.600 X	4.350=	46.110000
11.300 X	17.650=	199.445000
10.950 X	13.800=	151.110000
18.600 X	14.650=	125.890000
2.250 X	1.800=	4.050000
5.550 X	6.650=	36.907500
0.950 X	4.750=	4.512500
7.500 X	10.600=	79.500000
2.300 X	0.800=	1.840000
5.500 X	0.300=	1.650000
4.700 X	0.300=	1.410000
35.650 X	10.300=	367.195000
5.750 X	9.800=	56.350000
3.750 X	4.000=	15.000000
合 計		1168.017500
		床面積1168.01㎡

(単位:m)

縮尺

縮尺 1/500

申請人

作製者

【A3版をA4版に縮小】

114-2-201

面圖

各階平面圖

۱۰۰
 ۱۰۱
 ۱۰۲
 ۱۰۳

۱۰۰
 ۱۰۱
 ۱۰۲
 ۱۰۳

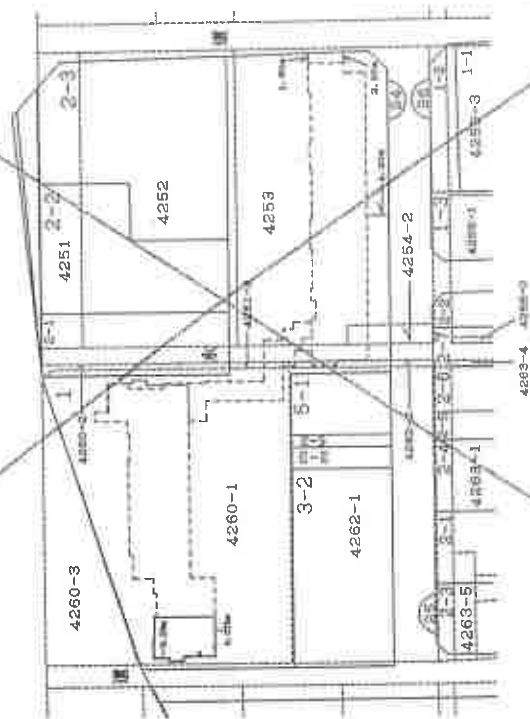
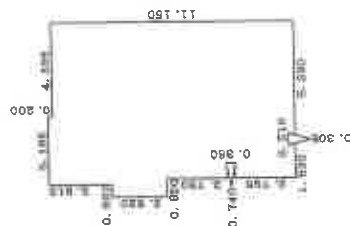
滨松市西區石碓踏一丁目114番地2

201 建筑物の名称

区分した建物の存する部分 2 層部分

求積表

2.915	x	3.185	=	9.284275
2.50	x	3.785	=	9.538200
2.760	x	2.935	=	8.100600
7.935	x	4.385	=	35.58075
0.360	x	1.300	=	0.468000
2.430	x	2.040	=	5.079600
2.35	x	1.530	=	0.466500
3.155	x	5.280	=	16.658400
		合計		84.655800
		成歩合		84.655 ^厘



浜松支局
19. 8. 14

以底地在示非。

作者

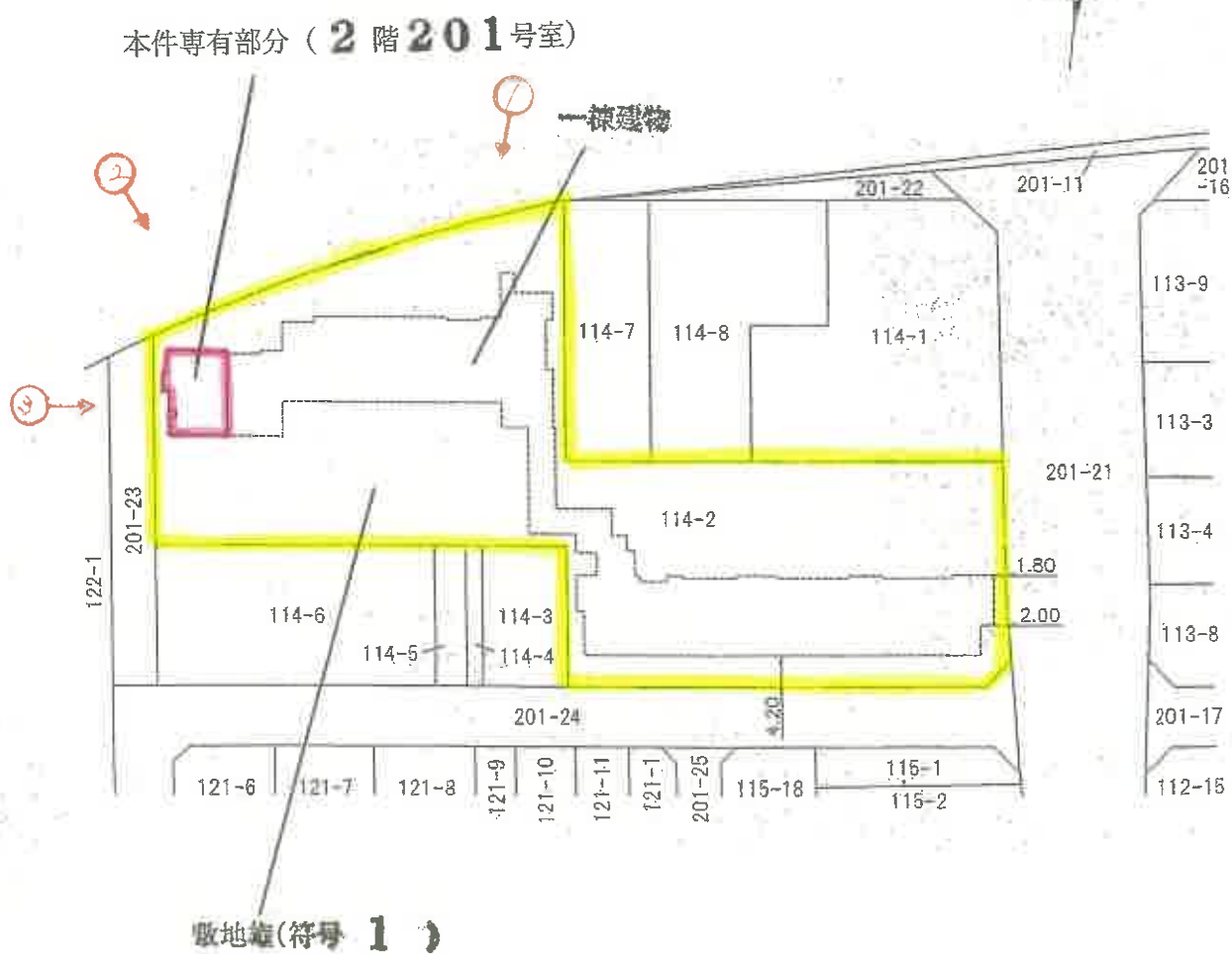
人請卑

1 / 250

縮尺 1000

100

敷地配置図・1階平面図



写真撮影の位置及び方向を示す。

(13 枚目)



写真 1



写真 2



写真3



写真4 駐輪場（撮影位置の図示は省略）



写真5 駐輪場（撮影位置の図示は省略）



写真6 敷地内駐車場（撮影位置の図示は省略）



写真7 北側エントランスホール（撮影位置の図示は省略）



写真8 南側エントランスホール（撮影位置の図示は省略）



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真13



写真14



写真 1 5

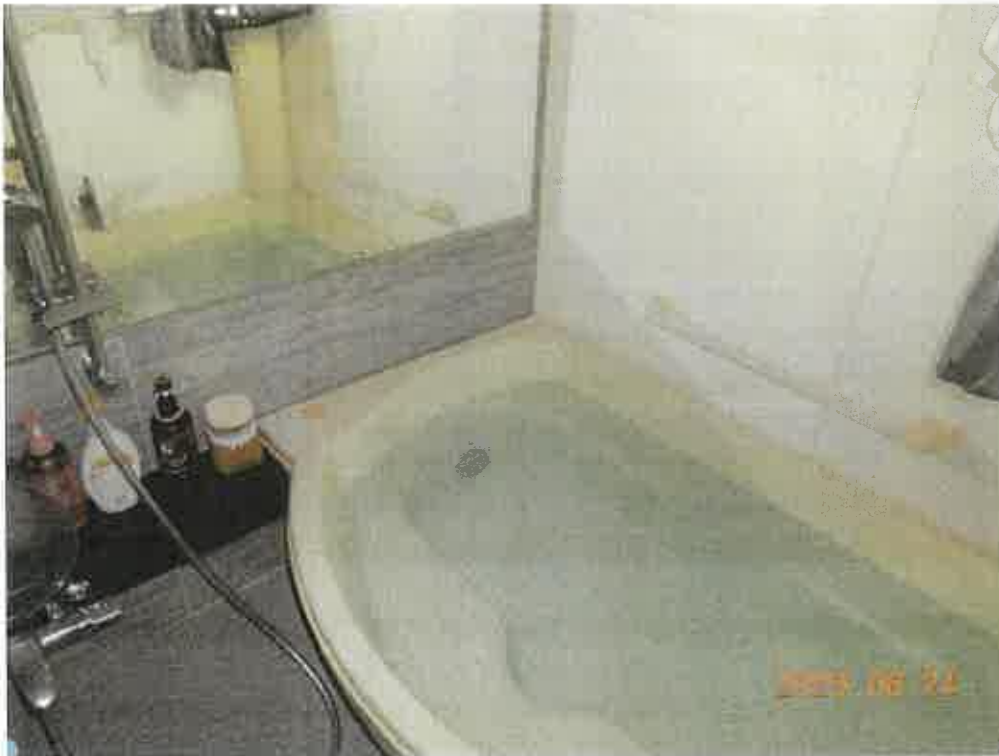


写真 1 6



写真17



写真18



写真１９ 廊下のフローリング損傷箇所（撮影位置の図示は省略）



写真２０ 廊下の壁クロスの剥がれ箇所（撮影位置の図示は省略）



令和7年 (ケ) 第 21号
令和7年 6月24日 現地調査
令和7年 7月17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

市川高史

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区雄踏一丁目 1 1 4 番地 2

建物の名称 ウィステリア浜松ウエスト

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 雄踏一丁目 1 1 4 番 2 の 2 0 1

建物の名称 2 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 8 4 . 6 5 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 浜松市中央区雄踏一丁目 1 1 4 番 2

地 目 宅地

地 積 3 8 1 7 . 5 3 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 5 6 万 4 2 2 9 分の 8 8 3 9



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 11,420,000 円

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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
・ 本件マンションは、5階建「ウイスティリア浜松ウエスト」の2階部分に所在す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	J R 東海道本線「舞阪」駅の北東方・直線距離約 2.0km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は区画整理が行われた地域であり、近くには大型のショッピングモールがある。対象物件が接道する県道沿いは銀行や店舗の利用が多い。	
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 種中高層住居専用地域、準住居地域の両用途地域にわたる 60 % 200 % なし 堀出前地区計画
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	3,817.53 m ² 不整形 平坦地 路面とほぼ等高の四方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員約20m舗装県道(建築基準法上の道路) 東側幅員約19m舗装市道(建築基準法上の道路) 南側幅員約 8m舗装市道(建築基準法上の道路) 西側幅員約 6m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・地上5階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は良好 周囲は店舗、住宅等 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を利用している場合や、役所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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウイステイリア浜松ウエスト
建物の用途	住宅 (総戸数 69 戸)
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 19 年 7 月 経過年数 : 約 18 年 経済的残存耐用年数 : 約 22 年
構 造	鉄筋コンクリート造 5 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根・ルーフィングぶき 外 壁 : タイル貼り、吹付タイル等 その他 : ー
設 備 等	エレベーター 有 (2 基) 駐車場 有 (敷地内 67 台) その他 オートロックシステム セキュリティーシステム
建物の品等	使用資材 及び : 普通 施 工
管理の形態等	管理組合 : 有 管理方式 : 委託 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 浜松営業所 管理形態 : 管理人室あり
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	・令和 4 年 7 月に外壁及び屋根防水等の大規模修繕工事が実施されたとのこと。

（２）専有部分の概要

構 造 種 類	鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位 置	2階（201号室） 主要開口部の方位：南向き（南西角部屋）
床 面 積	84.65 m ² （登記面積）
間 取 り	4LDK（後添間取図参照）、バルコニー有り
仕 様	天 井：クロス等 床：ビニールシート、畳、フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：給水・排水・電気等 その他：特になし
維 持 管 理 の 状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：12,190 円（月額） 修繕積立金：10,600 円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年6月6日時点） 管理費の滞納額 231,610 円 修繕積立金の滞納額 201,400 円 （注）その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	・賃借人が賃貸借契約により家族とともに住居として使用している。月額119,000円（共益費、駐車場1台分込み） *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	・本区分所有建物内で小型犬を2匹飼っている。 ・喫煙により壁クロス等がやや変色している。 ・壁クロスや廊下フローリングに剥がれや損傷箇所が見られた。 *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

本件においては、積算価格及び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。

I 積算価格の試算

建物の価格に、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

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。

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
310,000	84.65	0.50	13,120,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 22 年、観察減価 10 %

（耐用年数に基づく方法） （観察減価法）

現価率 = $22 \text{ 年} \div (18 \text{ 年} + 22 \text{ 年}) \times (1 - 0.10) \div 0.50$

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。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
80,700	1.02	3,817.53	1.00	8839 / 564229	4,920,000

ア 標準価格：地価公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 浜松中央－51

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$71,900 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 90 \div 80,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差：公示地等は街路条件等で劣る

イ 個別格差：四方路（＋）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

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）

建物価格（円） ア	敷地権価格（円） イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ×エ
13,120,000	4,920,000	1.00	1.05	18,940,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して補正した。

エ 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ので、その実際支払い賃料を採用して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。

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
1,428,000	1.00	0.15	1.00	9,520,000

ア 総 収 益：評価時点現在の実際支払い賃料を採用し、次のとおり求めた

119,000 円（月額）× 12 ヶ月 = 1,428,000 円（年額）

イ 家 賃 等 補 正：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 その他補正率：なし

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算定された。

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。

	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） ア×イ
① 積算価格	18,940,000	—	18,940,000
② 収益価格			9,520,000
③ 調整後の価格			18,500,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、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。

調整後の 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
18,500,000	1.00	0.65	0.95	11,420,000

イ 市場性修正：なし

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。

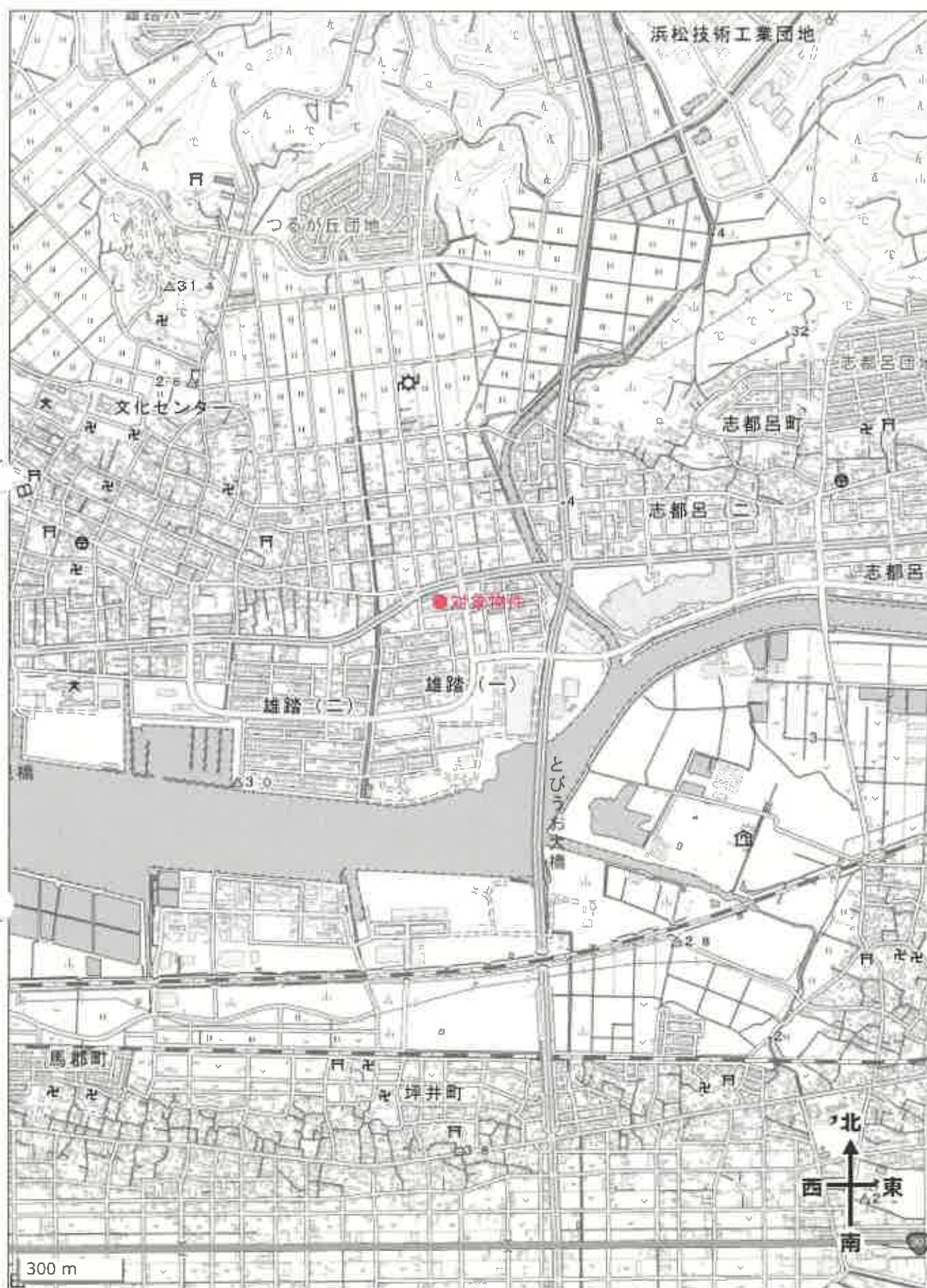
第6 参考価格資料

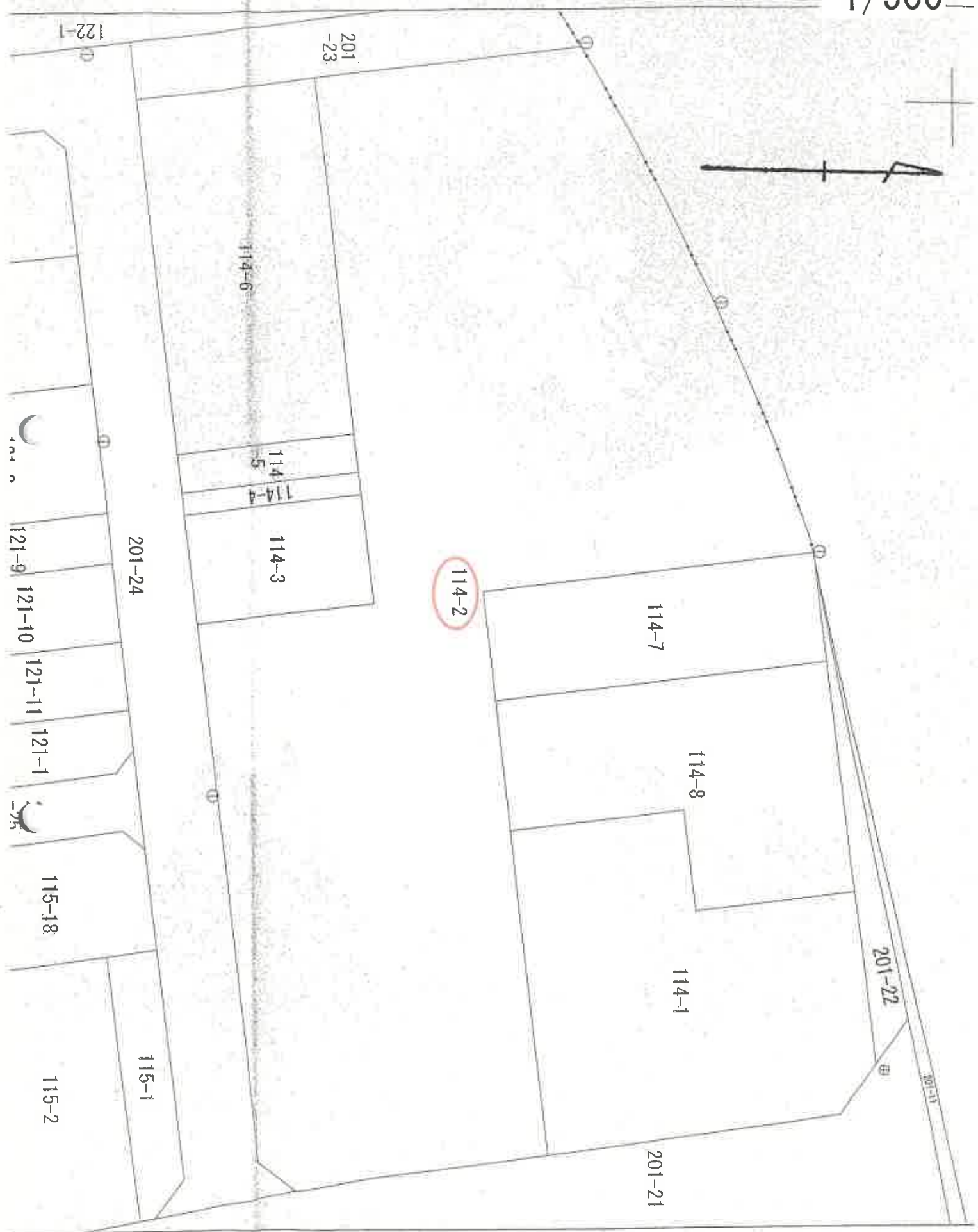
- 1 地価公示地 : 浜松中央－51
所 在 : 浜松市中央区雄踏1丁目118番18「雄踏1－18－27」
価 格 : 71,900 円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 223 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北側6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

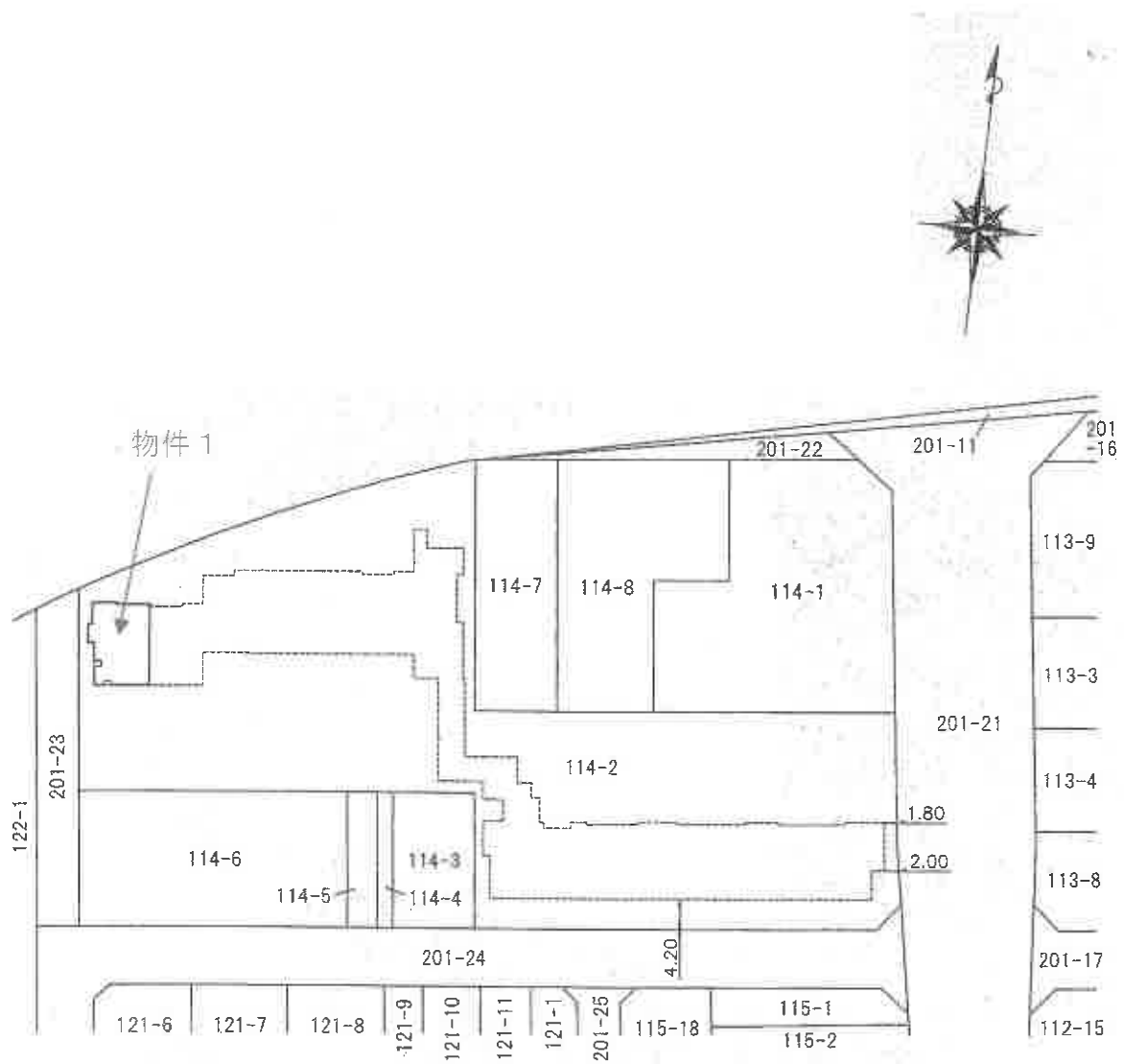
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上





建物配置図



間 取 図

