

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 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 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, 2	11,340,000 9,072,000	一括	2,268,000	75,368	21,483
1	4,870,000				
2	6,470,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市浜名区染地台一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.71 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区染地台一丁目 23 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 23 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.20 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月15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 | 浜松市浜名区染地台一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.71 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区染地台一丁目 23 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 23 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.20 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |



令和7年(ヌ)第 22号
令和7年 7月15日受理
令和7年 8月 6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 | 浜松市浜名区染地台一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.71 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区染地台一丁目 23 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 23 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.20 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	浜松市浜名区染地台一丁目23番13号					
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 上記の者が本土地上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： ☐ 床面積：					
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：	
{	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 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している。表札、債務者宛郵便物の存在、債務者の長男Bの陳述、債務名義の存在、現在の状況等から前記のとおり認定した。 ☐ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 10px;"> 支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号 令和 年 月 日
[	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号 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、その北東側を市道浜北染地台12号線（地番118 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約6m）に接道している。
- 2 物件1土地内東側には、カーポート（定着物）が存在する。
- 3 物件1土地内南西側には、簡易物置（基礎がなく、動産と認定）が存在する。
- 4 物件1土地内南側には、擁壁が存在する。
- 5 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、本件建物屋根上に取り付けられ、本件建物内にあるパワーコンディショナー、分電盤及び電気メーター等と配線につながっているものと思料される。なお、債務者に対し、期日通知をした上、2度臨場するも、債務者に出会うことができず、在宅していた債務者の長男Bも太陽光発電設備の詳細は不明である旨回答があり、物件2建物内には、太陽光発電設備に関する書類（設置業者名等）も見つけることができなかったことから、前記太陽光発電設備の所有権の帰属等（所有者名、所有権留保やリース対象の有無など）は、不明である。
- 6 物件2建物内には、大量の動産類が残置されている。

（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

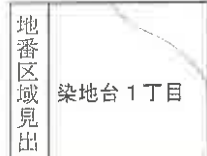
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 (要旨) 等
■ B (債務者の長男)	1 本物件は、私の父Aが家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者が使用していることはありません。 2 物件2建物内にて、犬1匹を飼育しています。 3 物件2建物に取り付けられている太陽光発電設備について、設置時期等の詳細は、不明です。 4 本物件の不具合は、特にありません。

(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 7月16日(水) 9:30 - 9:40	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(118他4筆)登記簿謄本、建物図面(物件2)申請・受領 地積測量図(物件1)申請(不存在の旨回答あり)
7年 7月17日(木) 9:10 - 9:20	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7年 7月17日(木) 14:40 - 14:50	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
7年 7月29日(火) 10:00 - 10:15	物件所在地	全戸不在(次回期日通知書郵便受に投函) 占有等調査(表札、郵便受内に債務者宛郵便物あり) 評価人同行
7年 8月 4日(月) 16:00 - 16:25	物件所在地	債務者の長男B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() :-:		
(特記事項) ☒ 令和 7年 8月 4日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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

-68835.050

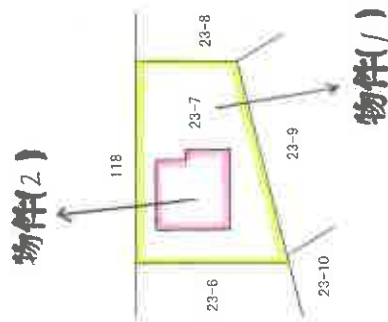


(6 枚目)

A3版をA4版に縮小

家屋番号 23番7 建物図面

建物の所在 浜松市浜北区染地台一丁目23番地7



作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成24年8月11日作成)

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。
(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年6月11日

大津地方法務局

登記簿

(7 枚目)

登記年月日：平成18年2月10日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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16日 静岡県法務局浜松支局

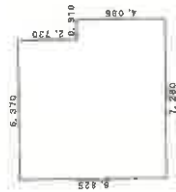
登記官

(8 枚目)

021587

各階平面図

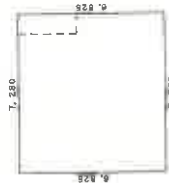
1階



求積表

$6,370 \times 2,730 = 17,390,100$
 $7,280 \times 4,095 = 29,811,600$
合計 47,201,700
床面積 47.20 m²

2階



求積表

$7,280 \times 6,825 = 49,686,000$
合計 49,686,000
床面積 49.68 m²

浜松市浜北区

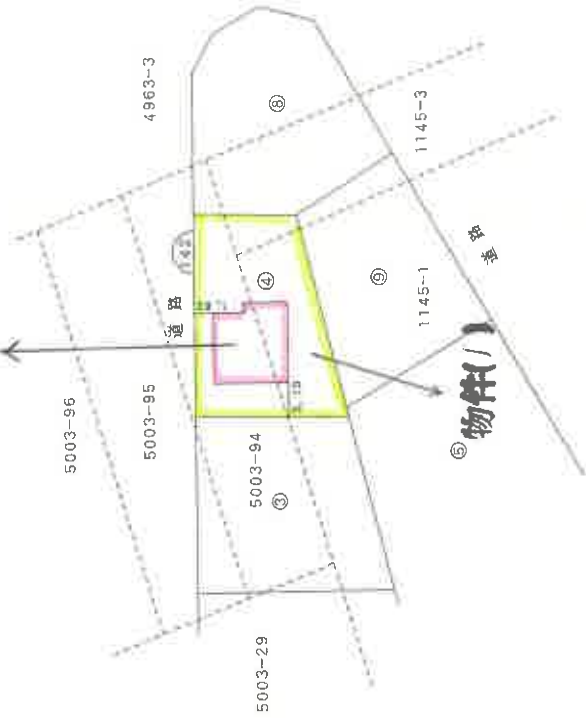
建物図面

家屋番号 5003番94

建物の所在 浜松市内野字孫助山5003番地94、浜松市内野字山田石1145番地1
(換地 浜北新都市土地区画整理事業第142街区4号)



物件2



※ 実線は仮換地、破線は底地を示す。

(単位m)

作製者 土地家屋

(平成18年2月6日作製)

縮尺 1/250

申請人

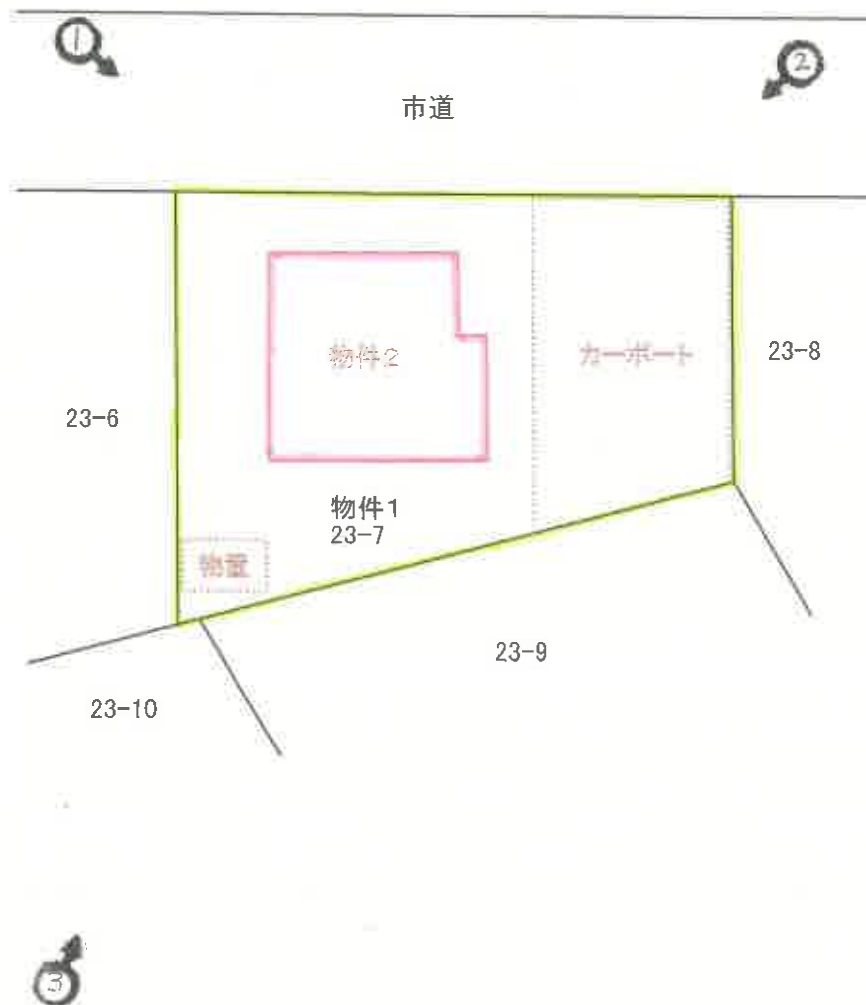
縮尺

1/500

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

A3版をA4版に縮小

建物配置図

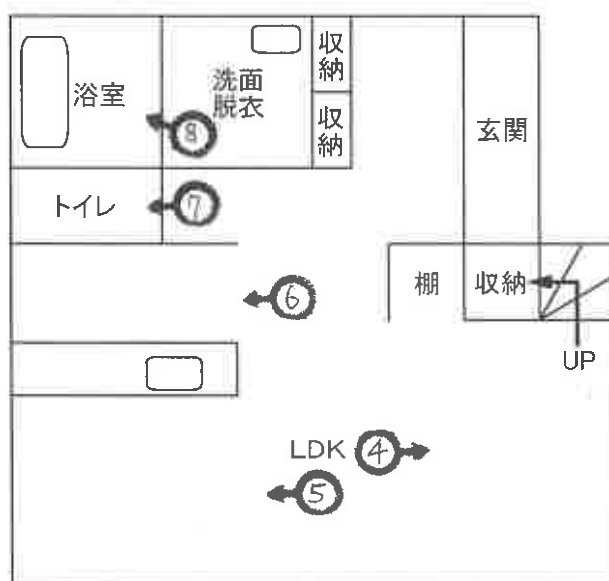


♂写真撮影方向

間 取 図



1 階



2 階



♂写真撮影方向

(10 枚目)

(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)

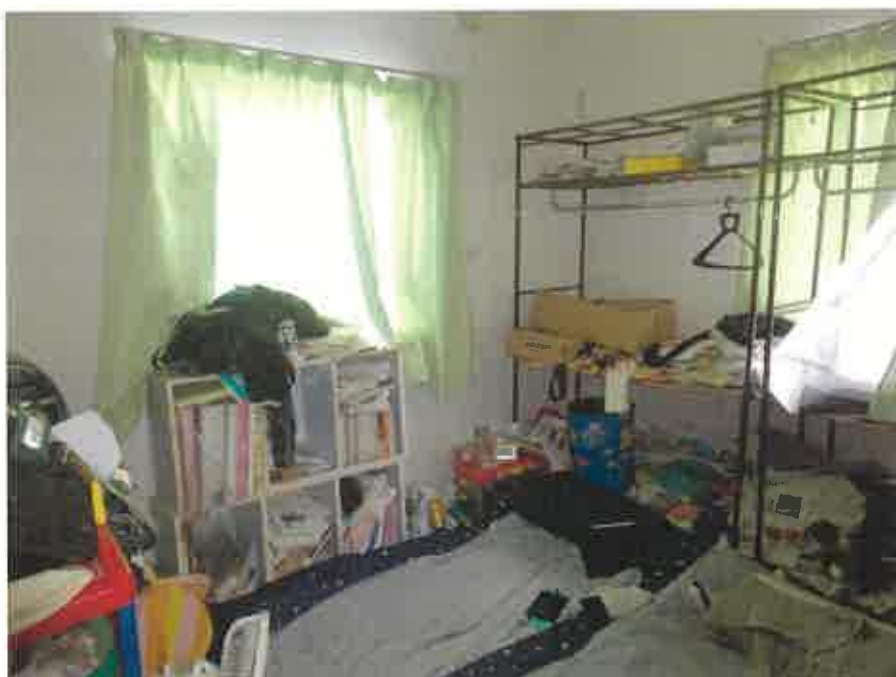


(14 枚目)

(9)



(10)



(15 枚目)

(1 1)



(1 2)



(16 枚目)

令和 7 年 (又) 第 22 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 9 月 12 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 | 所 在 | 浜松市浜名区染地台一丁目 |
| | 地 番 | 23 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.71 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区染地台一丁目 23 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 23 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.20 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,340,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,870,000 円
物件2 (建物)	金 6,470,000 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

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	遠州鉄道西鹿島線「遠州小松」駅の西方・直線距離約 2.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	付近は丘陵地を区画整理事業により大規模開発した地域で、戸建住宅を中心とした利用にあり住環境は良好である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 100 % なし 浜北新都市地区計画 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	216.71 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦地 北東側市道より約 0 m～0.8 m高い中間画地 南側隣接地よりおよそ 4 m程度高い。
接 面 道 路 の 状 況	北東側幅員約 6 m 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	・敷地内にカーポートと簡易物置が存する。 (建物配置図参照)	

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18年2月2日 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約11年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング 設備：電気、給排水、衛生、太陽光発電システム
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：後添間取図参照
品等	普通
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	・建物所有者が家族とともに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	・太陽光発電システムの所有者は不明であることから、建物価格の算定にあたっては考慮外とする。 ・建物内で犬1匹を飼っている。

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、対象物件は居宅であり、十分な収益を見込むことが困難であるため、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	71,100	0.90	216.71	0.90	12,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 浜松浜名－16

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$73,900 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 105 \div 71,100 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個別格差：高低差(一)等を考慮した。

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	155,000	96.88	0.33	4,960,000

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 19 年、経済的残存耐用年数 11 年、観察減価 10 %

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝ 11 年 ÷ (19 年 + 11 年) × (1 - 0.10) ≒ 0.33

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	12,480,000	0.40	法定地上権	4,990,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	12,480,000	－ 4,990,000	—	—	0.65	4,870,000
2	4,960,000	＋ 4,990,000	—	—	0.65	6,470,000
一 括 価 格 (合 計)						11,340,000

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 浜松浜名ー16

所 在：浜松市浜名区染地台4丁目6番13「染地台4・6・25」

価 格：73,900円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：246㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側6m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域

(建ぺい率50%、容積率100%)

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ新しく開発された住宅地域

第7 附属資料

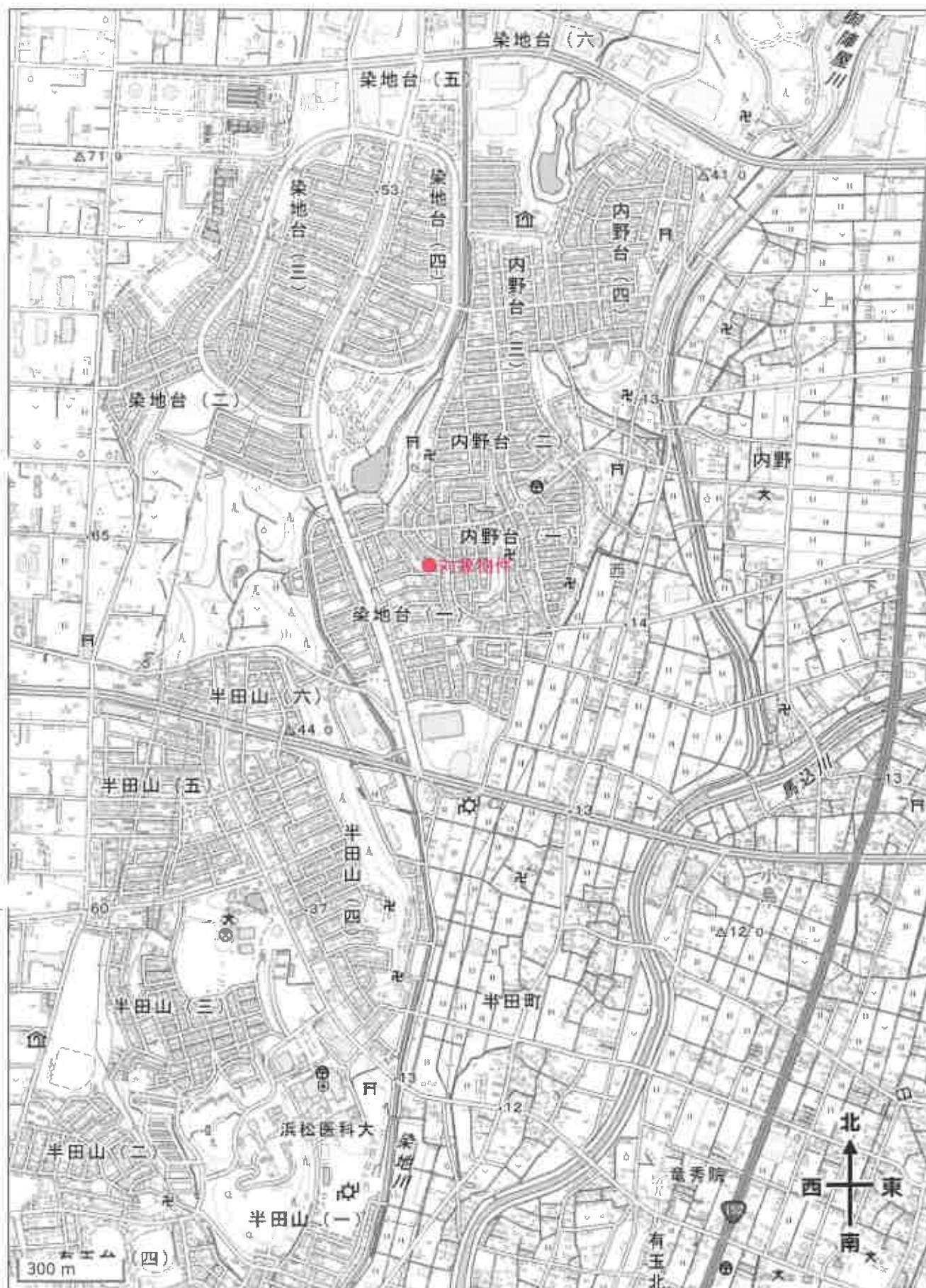
1 位置図

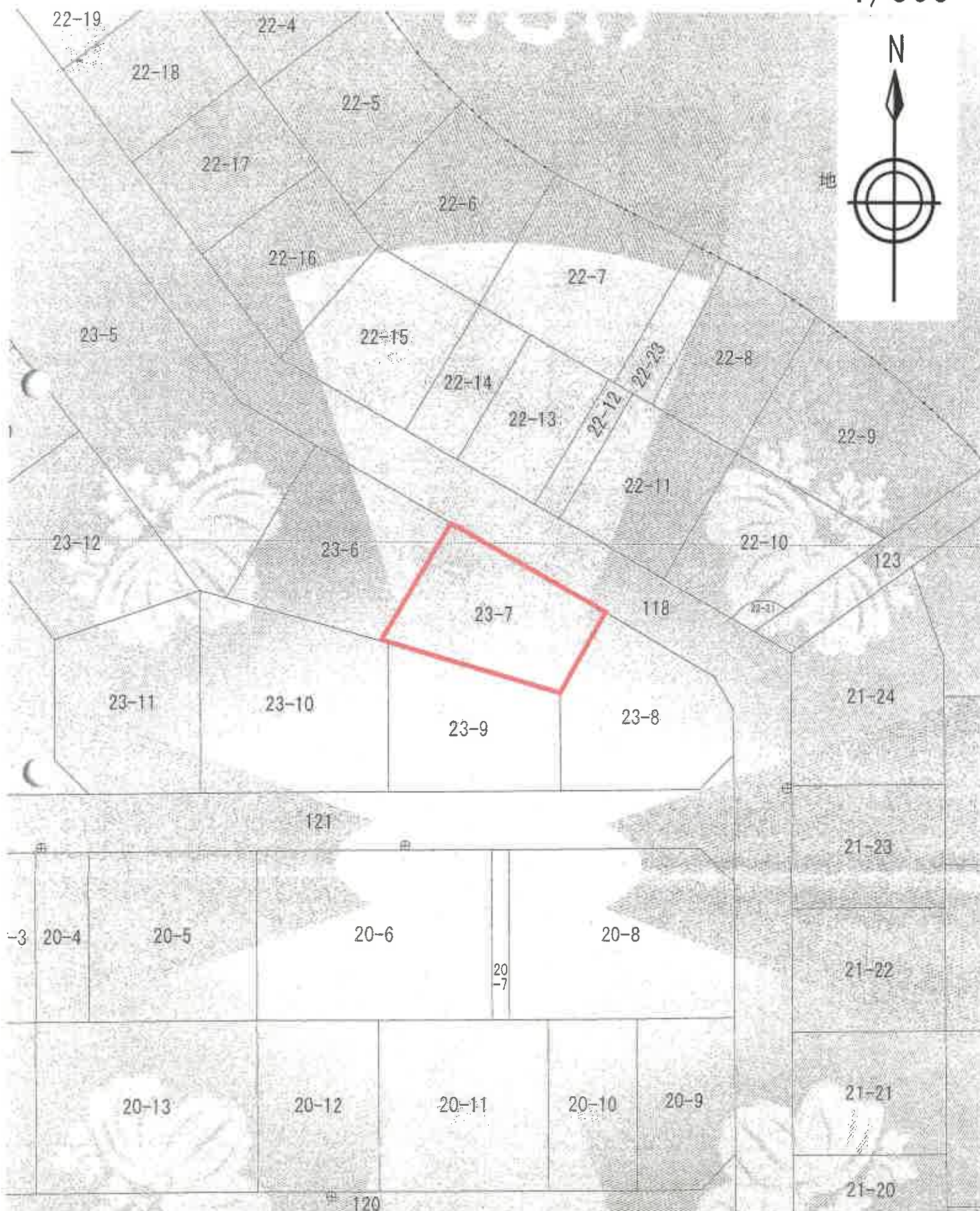
2 公図写

3 建物配置図

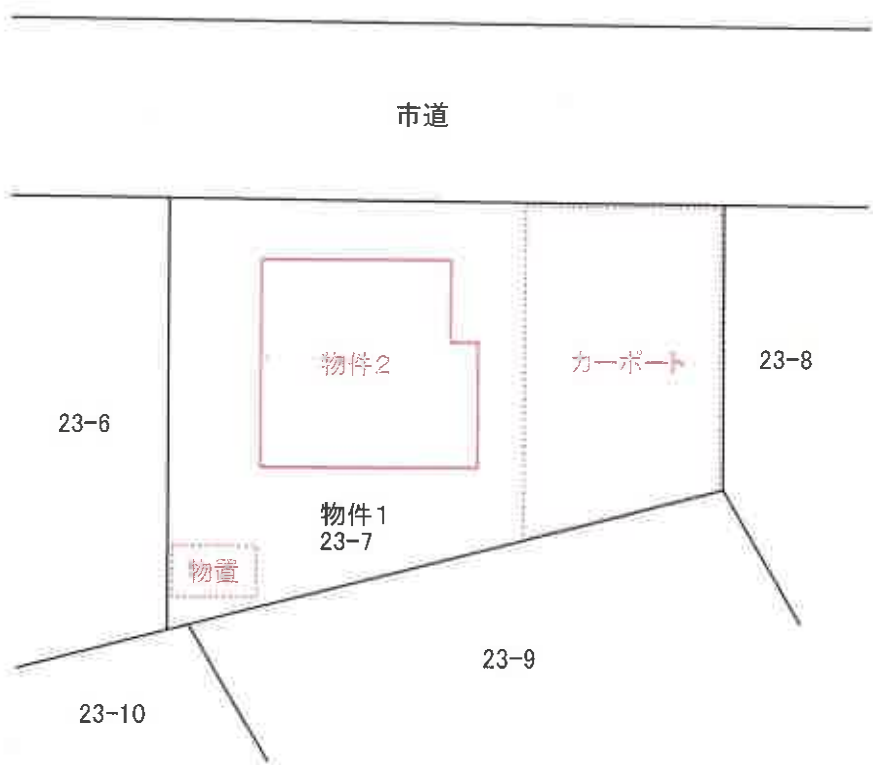
4 間取図

以 上



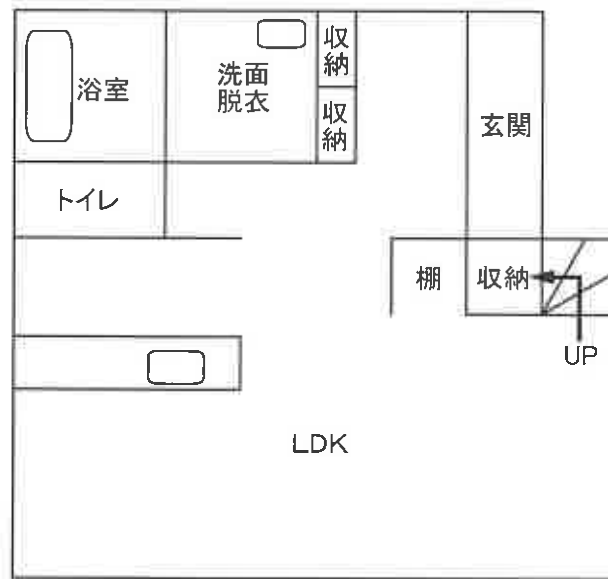


建物配置図



間 取 図

1 階



2 階

