

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 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6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 5月21日 午後 1時00分から 令和 8年 5月21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。
<p>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。</p>	



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☆	4,850,000 3,880,000		970,000	33,114	7,491
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 浜松市中央区舞阪町舞阪字浜表
地 番 4 3 6 7 番
地 目 畑
地 積 3 1 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年12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

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】

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 浜松市中央区舞阪町舞阪字浜表
地 番 4 3 6 7 番
地 目 畑
地 積 3 1 8 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和7年(ケ)第 27号
令和7年 6月26日受理
令和7年 7月14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 浜松市中央区舞阪町舞阪字浜表
地 番 4 3 6 7 番
地 目 畑
地 積 3 1 8 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 1) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が農地(田)として耕作し占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 物件 1 土地は、その北側を市道舞阪浜表西 6 8 号線(地番 4 3 6 4 - 2 地目 公衆用道路 所有者浜名郡舞阪町(現浜松市) 幅員 4 m)に接面している。 2 物件 1 土地は、登記上「畑」であるが、浜松市農業委員会によれば、現況「農地」、買受適格証明書は「必要」の旨回答がある。 3 物件 1 土地内中央付近に樹木 1 本ある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 (所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1土地は、私が所有しています。 2 物件1土地を第三者に貸していることはありません。 3 私が物件1土地を昭和47年に取得した後、3～4年間、物件1土地内南側半分を農地として使用していたことがありました。以降、現在まで休耕地です。 4 物件1土地内中央付近に樹木1本あります。10年ほど前には存在していませんでしたが、自然に生えてきたものです。 5 隣地との境界には、境界錐等があります。 6 地中埋設物などはありません。 7 大雨による浸水なども聞いたことはありません。

(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 6月27日(金) 12:30-12:40	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(4364-2他7筆)登記簿謄本申請・ 受領 地積測量図(物件1)申請(不存在の旨回答あり)
7年 6月30日(月) 13:30-13:40	物件所在地	物件特定 写真撮影
7年 6月30日(月) 14:30-14:40	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7年 7月11日(金) 10:25-10:45	物件所在地	所有者と面談 占有・形状等調査 評価人同行
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建 物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

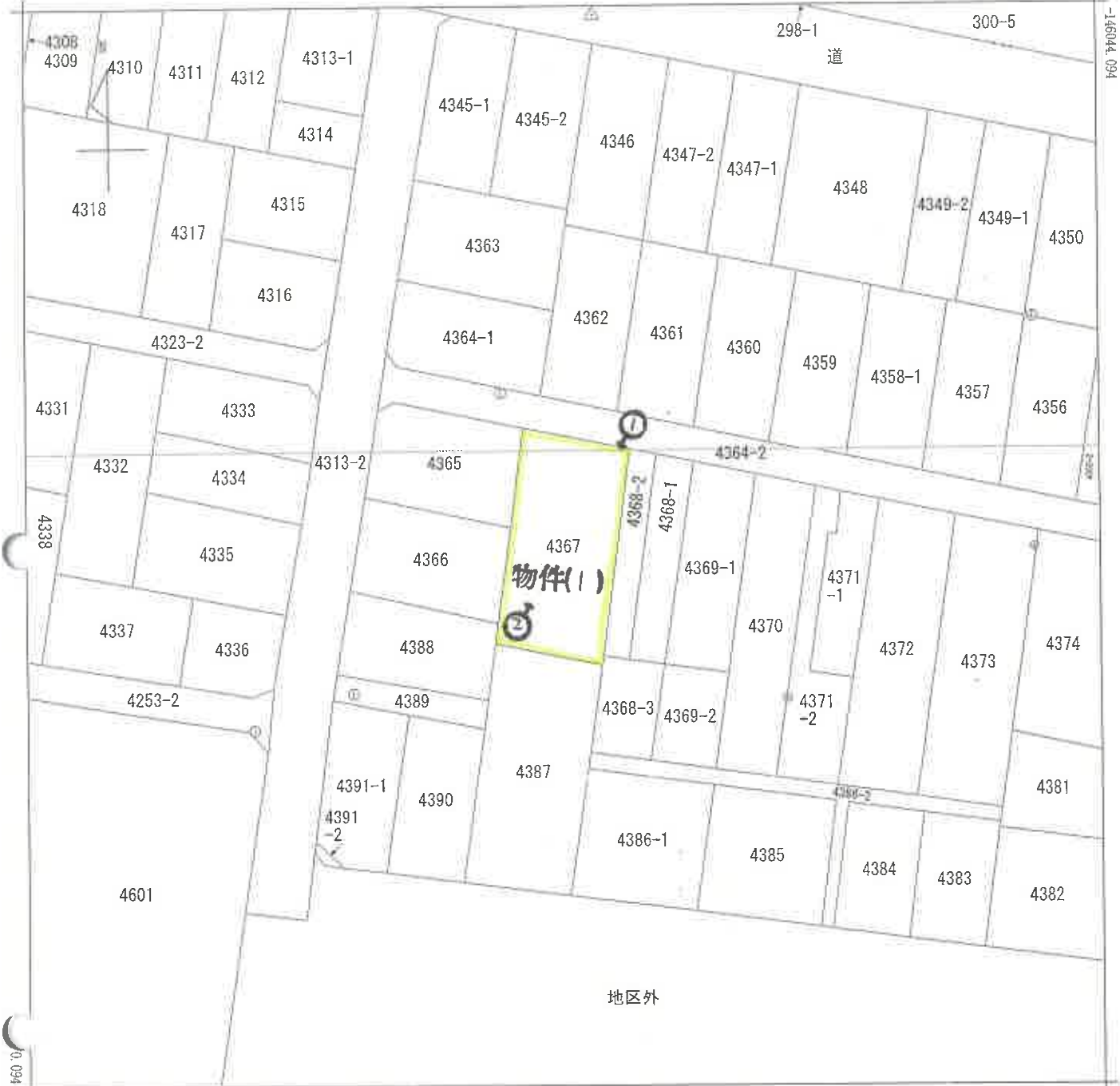
A3版をA4版に縮小

4 4319

(座標値種別：図上測定)

-80739.310

14604.094



-80864.310

(座標値種別：図上測定)



A 舞阪町長十新田

請求部	所在	浜松市中央区舞阪町舞阪字浜表				地番	4367番	
出力	1/500	精度区	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			

これは地図に記載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5月14日

静岡地方方法務局

登記官

♂写真撮影方向

請求番号：37-1

(1/1)

(5 枚目)

(1)



物件 1

(2)



物件 1

令和7年 (ケ) 第27号
令和7年 7月11日 現地調査
令和7年 7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

市川高史

物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市中央区舞阪町舞阪字浜表
- 地 番 4 3 6 7 番
- 地 目 畑
- 地 積 3 1 8 平方メートル



第1 評価額

物件1 (土地)	金 4,850,000 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	地目：雑種地
特 記 事 項		
<p>・市街化区域内ではあるが地目畑（農地）であるため、入札にあたっては農地法第3条許可又は農地法第5条届出に係る、買受適格証明を要する。</p>		

※ 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「舞阪」駅の南西方・直線距離約 1.0 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	遠州灘に接近した既成の住宅地域。戸建住宅を中心とした利用にあり近くに中学校もある。	
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	318 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦 路面とほぼ等高の中間画地 本件土地に対し、西側隣地は約 0.5 m 南側隣地は約 0.8 m、それぞれ高い。
接面道路の状況	北側幅員約 4 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・・・雑種地 目的外建物の有無・・・なし その他・・・本件土地の中央付近に樹木が 1 本ある。	
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、通常の費用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	・浜松市津波浸水深マップによると、防潮堤ありの場合、当該土地の浸水深は 0.5 m 以上 1.0 m 未満となっている。	

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準じる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
1	27,600	0.85	318	7,460,000

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-49

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

33,400円/m² × 99 / 100 × 100 / 100 × 100 / 120 ≒ 27,600円/m²

◇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：樹木撤去などの要造成（一）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①エ) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,460,000	—	—	0.65	4,850,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：なし

エ 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－49
所 在：浜松市中央区舞阪町浜田 164 番 2 外
価 格：33,400 円／㎡
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：179 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側 4.7 m 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：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写

以 上



公図写
1/500

