

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月27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 5月27日 午前 8時30分から 令和 8年 6月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月10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 7月 1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 6月11日 午後 1時00分から 令和 8年 6月11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 4月27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, 開札日の翌日に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 | 浜松市中央区海老塚二丁目 |
| | 地 番 | 874番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 513.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区海老塚二丁目 |
| | 地 番 | 874番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区海老塚二丁目 874番地 |
| | 家屋 番号 | 874番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 211.58平方メートル
2階 192.88平方メートル
3階 192.88平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区海老塚二丁目 874番地、874番地
2 |
| | 家屋 番号 | 874番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.01平方メートル
2階 66.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 2月17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1～4】

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

【物件番号3】

賃借権

範囲 201号室

賃借人 E

期限 令和8年12月27日

賃料 月額58,000円

賃料前払 なし

敷金 180,000円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

上記賃借権は、最先の賃借権である。期限後の更新は、買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙賃借権目録記載の賃借人らが、同目録記載の各部分を占有している。

これらの賃借権は、抵当権に後れる。ただし、これらの賃借権につき、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

本件建物1階専有部(居間・洋室を除く部分)をB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。

本件建物1階専有部(居間・洋室)をえびい株式会社、コンフォ合同会社及びえびいこと本件所有者Aが占有している。えびい株式会社及びコンフォ合同会社の占

有権原は、使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件所有者A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 | 浜松市中央区海老塚二丁目 |
| | 地 番 | 874番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 513.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区海老塚二丁目 |
| | 地 番 | 874番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区海老塚二丁目 874番地 |
| | 家屋 番号 | 874番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 211.58平方メートル
2階 192.88平方メートル
3階 192.88平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区海老塚二丁目 874番地、874番地
2 |
| | 家屋 番号 | 874番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.01平方メートル
2階 66.47平方メートル |



賃借権目録

範囲	賃借人
101号室	C
102号室	D
202号室	F
203号室	G
204号室	株式会社エスピーエスたくみ
205号室	H
301号室	株式会社勝美
302号室	I
303号室	J
304号室	K
305号室	L



令和7年(ケ)第30号
令和7年10月28日受理
令和7年10月30日提出

現況調査報告書 (補充)

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 小野 雅 章

物 件 目 録

3 所 在 浜松市中央区海老塚二丁目 874番地
家屋 番号 874番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 211.58平方メートル
2階 192.88平方メートル
3階 192.88平方メートル



補 充 事 項

■令和7年9月5日提出済みの現況調査報告書につき、以下のとおり補充報告する。

- 1 本件マンション305号室の天井部分は、雨漏りの原因確認及び補修工事を行なうために、天井板及びクロスの一部が外された状態であった(別紙「写真」及び「関係人の陳述等」参照)。
- 2 本件マンション305号室の不具合箇所(雨漏り)については、本件マンション所有者Aの陳述のとおりと思料する(別紙「関係人の陳述等」参照)。
- 3 本件マンション305号室の不具合箇所(雨漏り)の原因及びその程度については、本件マンション所有者Aの陳述によれば、屋上の防水シートの劣化及びクラック等が原因であり、今回は屋上の西側部分が原因で305号室に雨漏りが生じたと思われるが、今後、屋上全体の劣化等により、305号室と同様の雨漏りが各部屋に及ぶ可能性があるかもしれないと述べた(別紙「関係人の陳述等」参照)。

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
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件マンション305号室の天井部分から雨漏りがありました。屋上防水シートの劣化及びクラック等が原因と思われます。現在の屋上防水シート等の状況は十分ではない状態です。</p> <p>2 屋上の西側部分が特に損傷しているようです。西側部分の真下の部屋が305号室になります。雨漏りが見受けられたのは今のところ、305号室のみですが、屋上の現状からすると今後は全体的に防水シートの劣化、クラック等の可能性が高くなっていくと思います。</p> <p>3 現在、屋上及び305号室の雨漏り部分の確認及び工事等を行なっているところです。305号室の居住者が住めるようにするために、今から雨漏り部分である天井の補修工事を行う予定です。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月28日電話聴取)</p> <p>1 本件マンション305号室の天井部分は、昨日今日において、天井板及びクロスを外して点検作業を行ないましたが、これから補修工事をして一時的に天井板を張ります。</p> <p>2 屋上の西側部分の防水シートの劣化及びクラック等が特にひどく、同部分からの雨水が305号室に伝わり、天井裏にある断熱材がその雨水を大量に吸収し、溢れ出た雨水が天井板及びクロスの継ぎ目から漏れて、雨漏りになったと思います。</p> <p>3 屋上全体の防水シートの劣化及びクラック等の補修工事等を行なうにあたり、工事の見積りをしたわけではありませんが、約300～500万円程度の工事費用がかかるのではないかと考えています。今回たまたま305号室部分のみに雨漏りがありましたが、今回の状況を踏まえると、屋上全体に劣化等が及んでいるのかと思います。</p> <p>4 今回、雨漏りが発覚したのは一昨日のことで、305号室の居住者の奥さんが部屋の掃除に来たところ、天井部分から水が漏れていると電話があつてわかりました。居住者によれば、今まで天井部分には雨漏り跡等はなかったと言っていました。</p> <p>5 屋上には柵等がないので、一般人が屋上に出るのは危険です。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月28日聴取)</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>

(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
令和7年10月28日(火) 1 16:05-16:10 2 16:40-17:10	1 当庁 2 物件所在地	1 A(所有者)から本件マンション305号室の不具合箇所(雨漏り)の状況等につき聴取(電話) 2 立入調査(305号室)、写真撮影、A(所有者)から不具合箇所の状況等につき聴取
令和7年10月29日(水) 14:52-14:53	当庁	A(所有者)から本件マンション屋上部分の不具合箇所の状況写真を受領

(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
目的物件は不在であったので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者をして解錠のうえ、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。
- 令和7年10月28日
A(所有者)の案内により、本件マンション305室に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

写真1 本件マンション305号室（撮影位置の図示は省略）



写真2 天井部分の不具合箇所（雨漏り・撮影位置の図示は省略）



写真3 天井部分の不具合箇所（雨漏り・撮影位置の図示は省略）



令和7年(ケ)第30号

令和7年 7月10日受理

令和7年 9月 5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 | 所 在 | 浜松市中央区海老塚二丁目 |
| | 地 番 | 874番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 513.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区海老塚二丁目 |
| | 地 番 | 874番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 21.68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区海老塚二丁目 874番地 |
| | 家屋 番号 | 874番 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 211.58平方メートル
2階 192.88平方メートル
3階 192.88平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区海老塚二丁目 874番地、874番地
2 |
| | 家屋 番号 | 874番の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.01平方メートル
2階 66.47平方メートル |



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海老塚二丁目18番15号
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり ■地積測量図のとおり(■物件1につき備付なし) ■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 1 上記の者が物件1の土地上下記物件3の建物(共同住宅)を所有し、占有している。 2 上記の者が物件1、2の各土地上下記物件4の建物を所有し、占有している。
下記以外の建物	■ない
その他の事項	■別紙「その他の事項」記載のとおり
建物	物件3
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
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 ■その他の者ら(建物居住者ら、B、えびい株式会社、コンフォ合同会社) 1 上記のえびい株式会社、コンフォ合同会社及び、えびいことAが本建物(共同住宅)1階専有部のうち、居間部分を事務所、物置場として、洋室部分を事務所として使用し、その余の部分を上記Bが居宅として使用し、各占有している。 2 上記の建物居住者らが本建物(共同住宅)1階101号室乃至3階305号室を居宅として使用し、各占有している。 3 上記のコンフォ合同会社の占有部分の占有権原は、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり、会社代表者が建物所有者であり、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく無償であることから、使用借権である。 4 上記のBの占有権原は、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり、建物所有者とB間(親子関係)には金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、使用借権である。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地	■ない
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
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)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)

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海老塚二丁目18番16号
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形 状	■公図のとおり ■地積測量図のとおり(■物件1につき備付なし) ■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 1 上記の者が物件1の土地に下記物件3の建物(共同住宅)を所有し、占有している。 2 上記の者が物件1、2の各土地に跨って、下記物件4の建物を所有し、占有している。
下記以外の建物	■ない
その他の事項	■別紙「その他の事項」記載のとおり
建 物	物件4
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 上記の建物所有者及びその家族が本建物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
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	■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
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図(概略)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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	■本件建物1階専有部(居間・洋室を除く部分) B	■居 □事 □店 □倉 □他	・ ・ 自 至	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	
3	■本件建物1階専有部(居間・洋室) えびい株式会社	□居 ■事 □店 □倉 ■他	H29・4・23 自 H29・4・23 至 申し出まで	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 0円 ■敷 ■保 0円	■建物賃貸借契約書(賃料等0円)あり ■共益費(管理費)は賃料に含む ■会社代表者が物件3の建物所有者である ■水道料の負担あり
3	■本件建物1階専有部(居間・洋室) コンフォ合同会社	□居 ■事 □店 □倉 ■他	・ ・ 自 至	□所 □賃 ■使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 □敷 □保 円	■会社代表者が物件3の建物所有者である
3	■101号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	H24・8・1 自 R6・8・1 至 R8・7・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 61,000円 ■敷 □保 61,000円	■共益費5,000円 ■賃料の滞納はない。 ■町会費及び水道料の負担あり
3	■102号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	H25・2・3 自 R7・2・3 至 R9・2・2	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 47,000円 □敷 □保 円	■共益費5,000円 ■賃料の滞納はない。 ■町会費及び水道料の負担あり
3	■201号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H16 OR H17 自 R6・12・28 至 R8・12・27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 58,000円 ■敷 □保 180,000円	■共益費5,000円 ■賃料の滞納はない。 ■町会費及び水道料の負担あり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：借借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	■202号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・10・16	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 50,000円	■共益費5,000円 ■賃料の滞納はない。 ■町会費及び水道料の負担あり
	F		自 R6・11・1 至 R8・10・31				□敷 ■保 55,000円	
3	■203号室	■居 □事 □店 □倉 □他	H24・10・6	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 50,000円	■共益費5,000円 ■賃料の滞納はない。 ■町会費及び水道料の負担あり
	G		自 R6・11・1 至 R8・10・31				■敷 □保 100,000円	
3	■204号室	■居 □事 □店 □倉 □他	H31・3・20	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 60,000円	■賃料の滞納はない。 ■町会費及び水道料の負担あり ■占有会社従業員が居住 ■賃料月額60,000円のうち、敷地外 駐車場代金月額6,000円を含む ■共益費は賃料に含む
	株式会社エスピー エスタくみ		自 R7・4・1 至 R9・3・31				■敷 □保 120,000円	
3	■205号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R2・11・21	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 58,000円	■共益費5,000円 ■賃料の滞納はない。 ■町会費及び水道料の負担あり
	H		自 R6・12・1 至 R8・11・30				□敷 ■保 63,000円	
3	■301号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・8・13	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 65,000円	■管理費(共益費)は賃料に含む ■賃料の滞納なし ■占有会社の代表取締役及びその家 族が居住用として使用 ■敷地外駐車場代金月額6,000円 (貸主の代理支払い)あり ■町会費及び水道料の負担あり
	株式会社勝美		自 R7・8・13 至 R9・8・12				□敷 ■保 65,000円	
3	■302号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・12・27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 52,000円	■共益費5,000円 ■賃料の滞納はない。 ■町会費及び水道料の負担あり ■賃貸借契約書には、保証金につ き、「退去時52,000円」と の記載あり。
	I		自 R6・1・1 至 R7・12・31				□敷 ■保 52,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	■303号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R6・7・23	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 58,000円	■管理費(共益費)は賃料に含む ■賃料の滞納(実質1か月分)あり ■町会費及び水道料の負担あり
	J		自 R6・7・23 至 R8・7・22				□敷 □保 円	
3	■304号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・8・9	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 52,000円	■共益費5,000円 ■賃料の滞納はない。 ■敷地外駐車場代金月額6,600円 (貸主の代理支払い)あり ■町会費及び水道料の負担あり
	K		自 R7・8・9 至 R9・8・8				□敷 ■保 52,000円	
3	■305号室	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・3・1	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 57,000円	■共益費5,000円 ■賃料の滞納はない。 ■町会費及び水道料の負担あり
	L		自 R7・3・1 至 R9・2・28				■敷 □保 114,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 本件土地建物の形状及び所在場所等については、別紙「土地建物位置関係図(概略)」記載のとおりである。
- 2 物件1、2の各土地における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 物件1、2の各土地は、南側幅員約6.6mの舗装市道(市道浅田11号線)に、東側幅員約5.5mの舗装市道(海老塚浅田8号線)に各接面している。
- 4 物件1、2の各土地は一画地をなしており、同各土地は物件4の建物(居宅)の敷地として、物件1の土地は物件3の建物(共同住宅)の敷地として、一体利用されている。
- 5 物件3の建物(共同住宅)201号室の立ち入り調査については、同建物(共同住宅)の調査時に、A(所有者)が同号室の居住者宅に訪問して、居住者から承諾を得て立ち入り調査を行った。
- 6 物件3の建物(共同住宅)1階専有部を使用占有するコンフォ合同会社及びBの占有権原については、別紙「関係人の陳述等」のとおり、コンフォ合同会社代表者Aは物件3の建物(共同住宅)所有者であり、また、建物所有者Aと居住者(占有者)Bは親子関係であり、いずれも賃料の支払いはなく無償であることから使用借権と判断した。
- 7 物件3の建物(共同住宅)1階専有部(居間、洋室)で、物件3の建物所有者Aは「えびい」という個人事業を営んでいるが、別紙「関係人の陳述等」のとおり、「えびい」は法人登記をしていない。
- 8 物件3の建物(共同住宅)及び物件4の建物は、経年相応の劣化した建物である。各建物の不具合箇所等については、別紙「関係人の陳述等」を参照されたい。

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

(7 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	<p>1 物件3の建物(共同住宅)、物件4の建物(居宅)の所有者です。物件3の建物(共同住宅)1階専有部を事業用(事務所・物置場)及び居宅として使用し、その余の部分を101号室から305号室(全12室)の各居住者らが居宅として、それぞれ使用しています。</p> <p>2 物件3の建物(共同住宅)1階専有部のうち、居間部分を事務所兼物置場として、洋室部分を事務所として、法人登録を有する「えびい株式会社」、「コンフォ合同会社」の事務所兼物置場、個人事業(法人登記なし)である「えびい」の事務所兼物置場として、それぞれ使用し占有しています。物件3の建物(共同住宅)の所有者である私が「えびい株式会社」及び「コンフォ合同会社」の会社代表者であるため、いずれも金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、無償で使用しています。尚、えびい株式会社については、賃料等0円と記載した建物賃貸借契約書が存在しますが、金銭の授受はありません。同建物(共同住宅)1階専有部のその余の部分については、実母Bが居宅として占有しています。同部分の占有権限について、実母Bとは親子関係なので、金銭の授受等の取り決め等はなく無償です。</p> <p>3 物件3の建物(共同住宅)の管理形態は、自主管理です。</p> <p>4 物件3の建物(共同住宅)では、ペットの飼育はできません。</p> <p>5 物件3の建物(共同住宅)内には、集会室やトランクルームはありません。物件3の建物(共同住宅)には、敷地内駐車場はありませんので、希望者には、私が近隣駐車場の紹介及び契約代行等を行っています。</p> <p>6 物件3の建物(共同住宅)の大規模修繕については、平成24年頃にフルリノベーションを行いました。201号室は水回りのみをリノベーションしました。また、同建物の構造を強化するために耐震補強も行いました。</p> <p>7 物件3の建物(共同住宅)には、後付けのソーラーパネルが設置されています。ソーラーパネル等の購入費用等の残債務はありません。ソーラーパネルは可動します。ソーラーパネルはリノベーションする前から設置されており、物件3の建物1階専有部分との契約になっています。</p> <p>8 物件3の建物(共同住宅)は、経年相応の劣化した状態の建物です。雨漏り等の不具合箇所はありませんが、外壁塗装の劣化(塗膜の剥がれ等)による損傷箇所が所々にあります。物件3の建物(共同住宅)の各号室の居住者らからの不具合箇所の報告等はありません。201号室については、居間の天井クロスの一部が上階からの水漏れによる染み跡や剥がれ、内壁の破損(穴)箇所、和室の畳の汚れ等の損傷箇所があります。</p> <p>9 物件3の建物(共同住宅)の敷地部分には、自転車ポート等が存在します。</p> <p>10 物件3の建物(共同住宅)の居住者らに対し、海老塚の町会費として各室年7,200円を毎年4月に支払ってもらっています。水道については、集合メータになっていますので、大家の方で各居住者宅に集金業務を</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

行い、まとめて水道局に支払っています。

- 11 物件3の建物（共同住宅）の居住者らの入居状況等については、建物賃貸借契約書記載のとおりです。賃料滞納については、現在303号室のみ実質1か月分の滞納がありますが、その余の居住者らの賃料滞納はありません。
- 12 物件3の建物（共同住宅）の各号室の契約更新については、不動産会社によって自動更新または合意更新と契約書に記載されていますが、浜松は更新料が取れないと言われているので更新料は一切貰っていません。全て自動更新という認識で契約の更新を行ってきました。
- 13 物件3の建物（共同住宅）の賃貸借契約日と占有開始日は同じ日です。
- 14 物件3の建物（共同住宅）の立ち入り調査につき、本日は、201号室と301号室が立ち入り可能です。その余の各号室については、再度、居住者らに対し、立ち入り調査への協力を求めますので、裁判所から居住者らに対し、現況調査のための照会書を投函しないでください。私から趣旨説明をします。
- 15 物件4の建物（居宅）には、私と妻の2人が住んで暮らしています。
- 16 物件4の建物（居宅）では、約5年前まで犬1匹を飼育していました。
- 17 物件4の建物（居宅）には、ソーラーパネルは設置されていませんが、エコキュートが設置されています。エコキュートは可動しません。
- 18 物件4の建物（居宅）は、経年相応の劣化した状態の建物です。雨漏り等の不具合箇所はありません。

(令和7年7月29日 聴取)

- 1 物件3の建物（共同住宅）201号室の権利関係等については、原契約書が見当たりませんでしたので、契約日及び占有開始時期は明白ではないのですが、同号室の住人は平成16年か平成17年頃には住んでいましたので、その頃が占有開始（契約日）の始期と思います。201号室の契約更新は自動更新です。
- 2 物件3の建物（共同住宅）201号室の契約書の共益費は2,000円と記載されていますが、現在の共益費の金額は5,000円が正しいです。また、物件3の建物（共同住宅）の共益費は5,000円です。204号室の契約書には共益費の金額が記載されていませんが、共益費5,000円で賃料に含まれています。
- 3 物件3の建物（共同住宅）201号室の敷金について、平成28年12月28日に契約した賃貸借契約書には敷金180,000円留保と記載されていますが、親父の代の時に受領していると思います。
- 4 物件3の建物（共同住宅）204号室の賃料は、60,000円となっていますが、敷地外駐車場の駐車料代金の代理支払6,000円が含まれた金額となっていますので、実際の賃料は54,000円です。
- 5 物件3の建物（共同住宅）の共益費は、インターネットとALSOKホームセキュリティにかかる費用です。
- 6 物件3の建物（共同住宅）にはガス設備はなく、全室IH使用です。同

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)

1階専有部（自宅）及び101号室にはエコキュートが設置されていますが、その余の各号室には電気温水器が設置されています。オール電化です。

7 物件3の建物（共同住宅）205号室の賃貸借契約書の使用開始日2021年11月21日とあるのは間違いで、2020年11月21日が正しいです。

8 物件3の建物（共同住宅）の各号室について、提出した間取図と契約書に記載された間取りが相違している箇所がありますが、不動産会社が各号室の物件を売りに出すときに1DK、1LDK、2Kと簡潔に記載しただけなので、現状は間取図が正しいです。

9 本件調査につき、居住者らに対し、立ち入り調査への協力依頼の打診をしましたが、仕事の都合等の理由から、協力を得ることはできませんでした。

（令和7年8月18日 聴取）

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

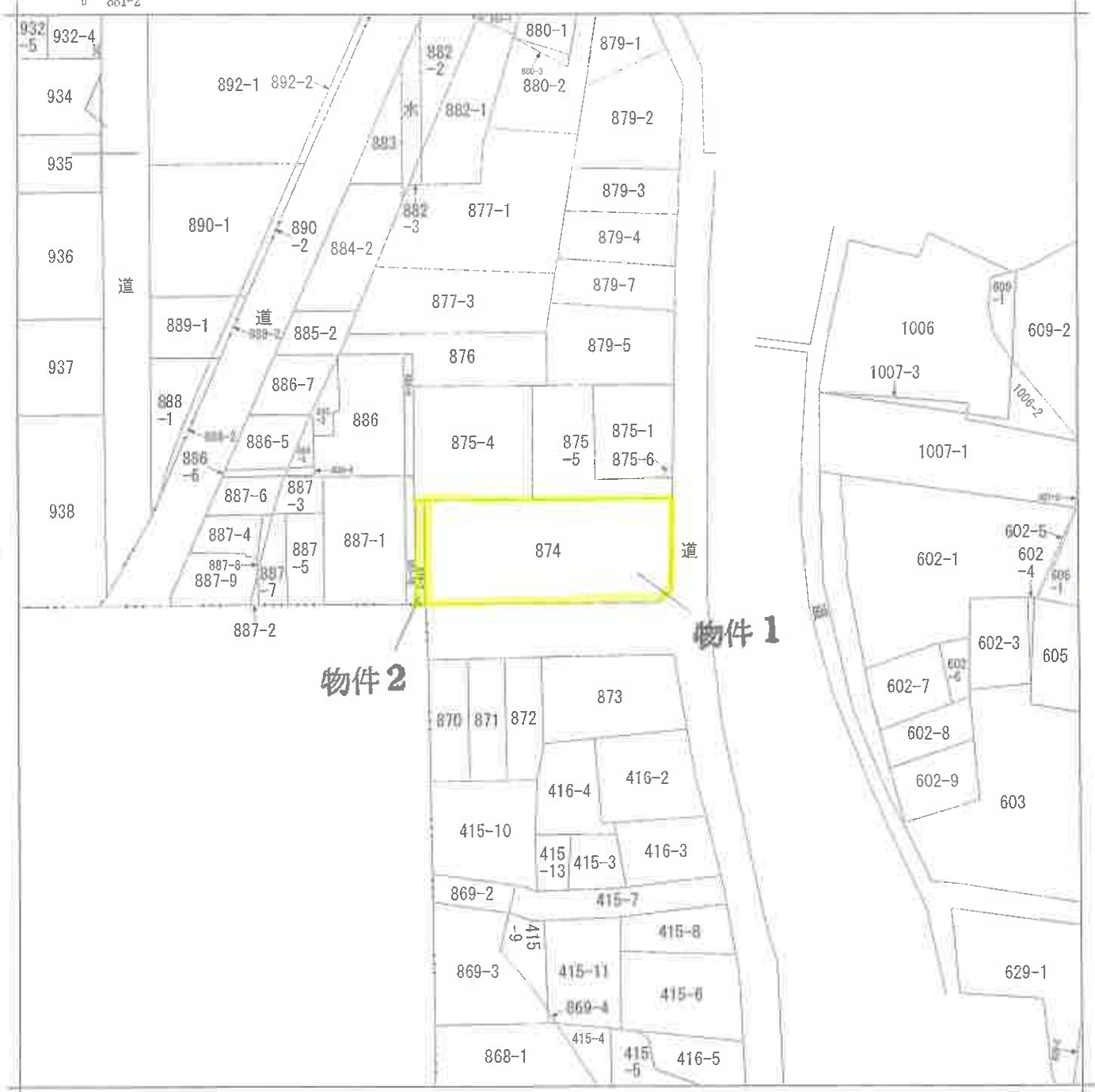
- 1 物件3の建物（共同住宅）1階専有部の一部を占有するえびい株式会社の占有権原について、建物賃貸借契約書は存在するが、金銭の授受はなく無償であることから、その占有権原は使用借権であるものと思料する。尚、えびい株式会社代表者Aは、物件3の建物（共同住宅）の所有者Aである。
- 2 物件3の建物（共同住宅）101号室、102号室、202号室乃至305号室の占有権原につき、占有者（含：占有会社）らの主張する賃借権は、いずれも抵当権に劣後する。したがって、占有者（占有会社）らの建物賃貸借契約は、売却によりその効力を失うこととなり買受人が引き受けることはない。しかし、買受人の代金納付日から6ヶ月間の明渡猶予を受けるものと思料する。
- 3 物件3の建物（共同住宅）201号室の占有権原について、占有者の主張する賃借権は抵当権に優先し長期賃借権と認められ、期限後の更新は買受人に対抗できるものと思料する。

以上

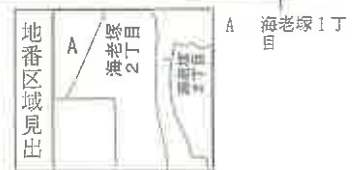
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

【A3版をA4版に縮小】

イ 881-3
ロ 881-2



(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。



請求分	所在	浜松市中央区海老塚二丁目			地番	874番		
出力尺	1/600	精度区	座標番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補事項		

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。

(静岡地方務局浜松支局管轄)
令和7年5月29日
東京法務局豊島出張所
登記官

地図整理番号：M33475
(1/1)

(13 枚目)

土地所在図

浜松市中区

地番 874-2

土地の所在 浜松市海老塚二丁目

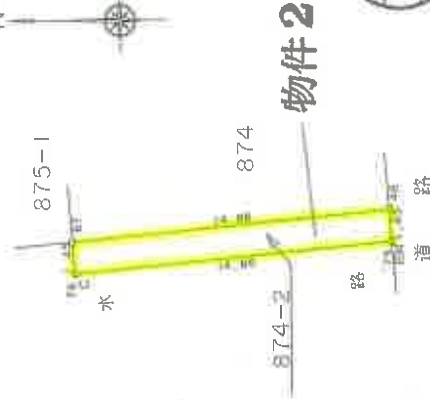
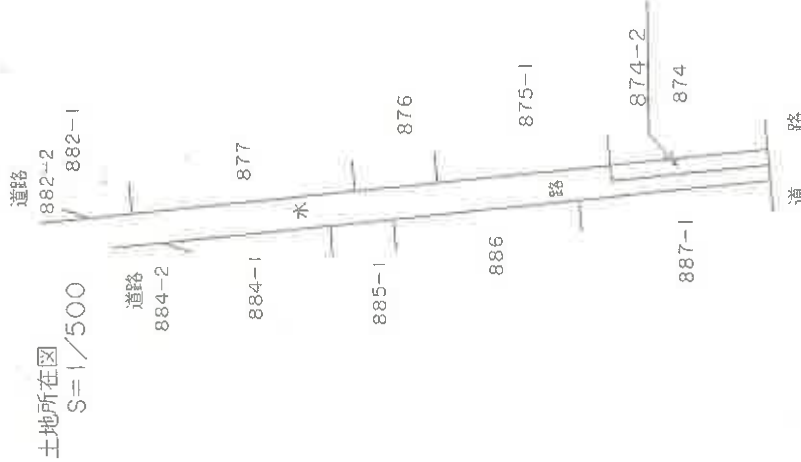
4008733

座標表

出番	874-2			
点名	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
67	-31.925	83.014	14.702	1220.471828
76	-32.050	81.562	-14.926	-1217.394412
75	-46.851	82.922	-14.702	-1219.119244
48	-46.752	84.377	14.926	1259.411102
倍面積				43.369274
地面積				21.6846

境界基準点 75 を観測点として 76 各観測点とする距離及び角度

境界点	75 から 76 間の距離	14.86m
境界点	75 からの方位角	75 からの角度
67	14.92	5-36-11
76	14.86	0-00-00
48	1.45	91-21-27



図面番号 S...石塚 C...コンクリート社 P...ガラス社 R...金屋 M...金屋 M...金屋 (単位m)

申請人

縮尺 1/250

平成14年3月1日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (静岡県地方事務局長 浜松支局管轄)

令和7年5月29日 東浜事務所 豊島 出雲所

登記官

【A3版をA4版に縮小】

○ 建築物平面図

家屋番号	874番
建築物の所在	浜松市海老塚2丁目874番地

3010858 各階平面図



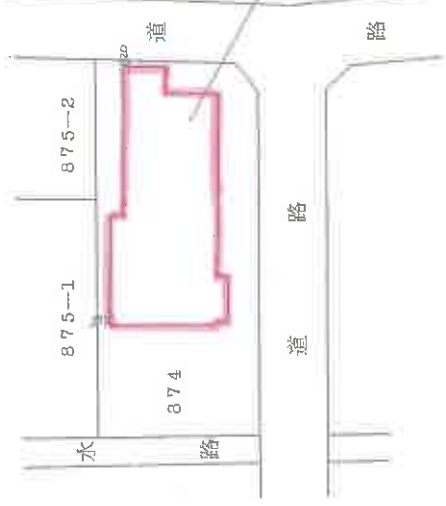
2, 3階平面図 (各階共通)

求積 $2.158 \times 8.50 = 1834.300$
 $3.50 \times 2.70 = 94.500$
 計 1928.800
 2, 3階床面積 1928.8 m^2



1階平面図

求積 $10.29 \times 1.40 = 144.060$
 $24.28 \times 3.50 = 84.980$
 $21.58 \times 5.00 = 107.900$
 $10.25 \times 4.19 = 42.9475$
 計 211.58075
 1階床面積 211.58 m^2



物件3

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作製者	土地家屋調査士 (昭和54年6月/4日作製)	縮尺	1/250	申請人	
					縮尺
					1/500
					54.6.30

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。
 (静岡県地方事務局浜松支局管轄)
 令和7年5月29日 東京法務局豊島出張所 登記官

登記年月日：平成18年1月11日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

3010859

各階平面図

建設市中区

874番の2

建物各階平面図

建設市中区 874番の2 浜松市海老塚二丁目874番地、874番地2

家屋番号

建物の所在

1階



求積表

5,460 x 10,010 = 54,654,600
2,730 x 8,190 = 22,358,700
合計 77,013,300
床面積 77.01 m²

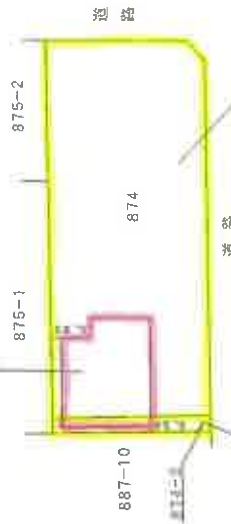
2階



求積表

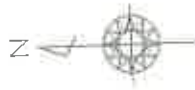
5,460 x 0,910 = 4,968,600
8,190 x 0,455 = 3,726,450
10,010 x 3,640 = 36,436,400
3,640 x 0,493 = 1,794,520
3,754 x 2,110 = 7,920,940
2,730 x 3,602 = 9,833,460
3,982 x 0,165 = 657,030
1,252 x 0,910 = 1,139,320
合計 66,476,720
床面積 66.47 m²

物件4



物件1

物件2



(平成17年12月14)

土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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。

(静岡地方支務局浜松支局管轄)

令和7年5月29日

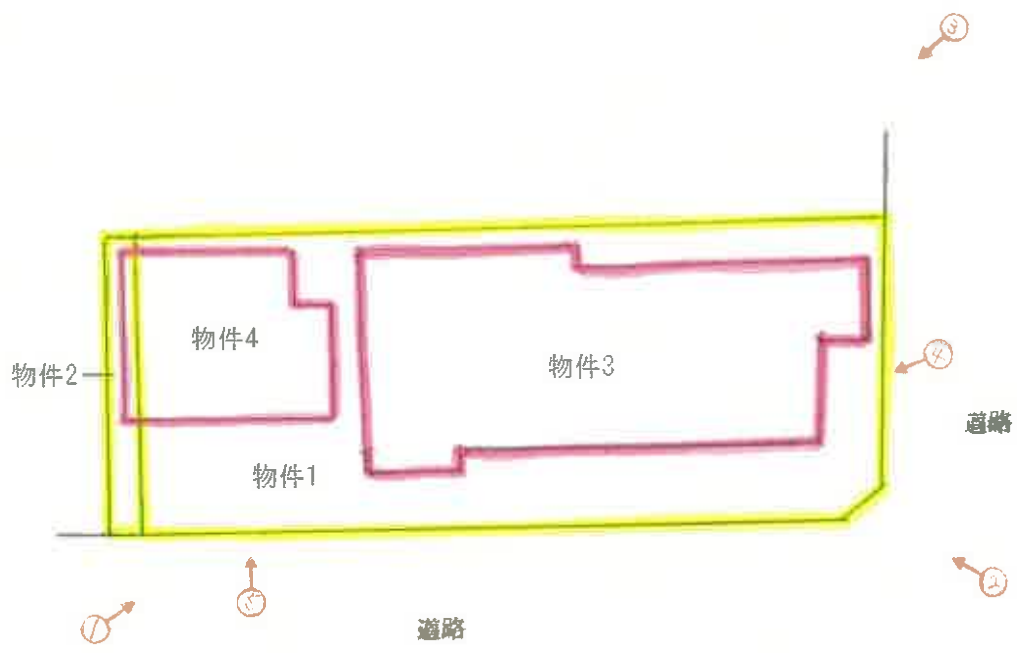
東京法務局 登島出張所

登記官

(16 枚目)

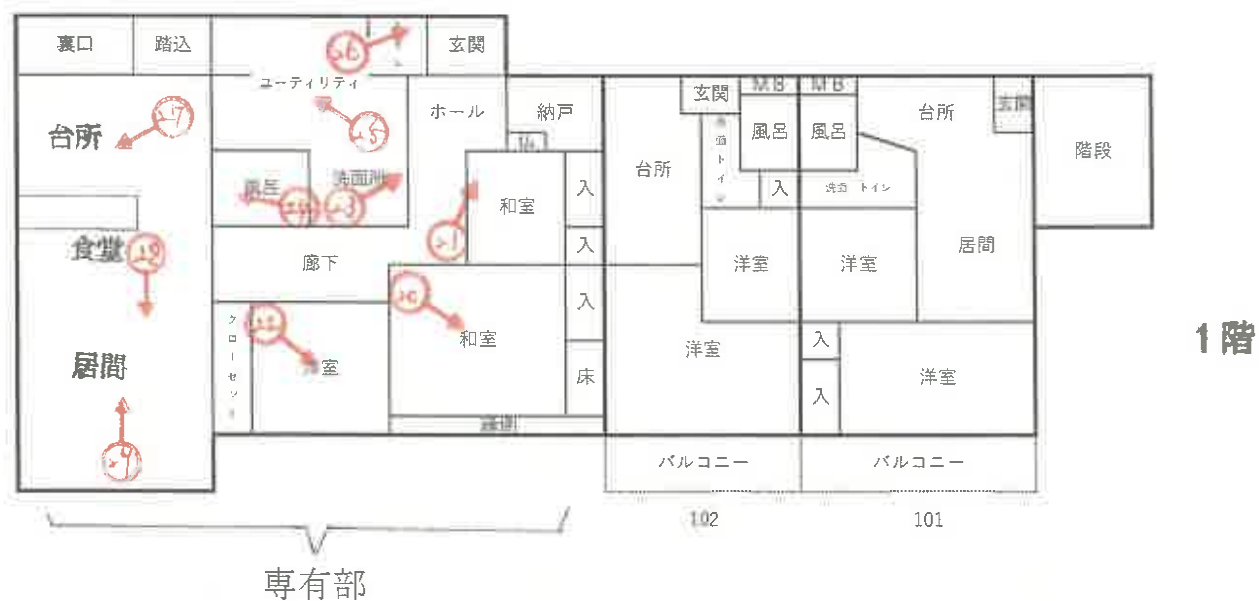
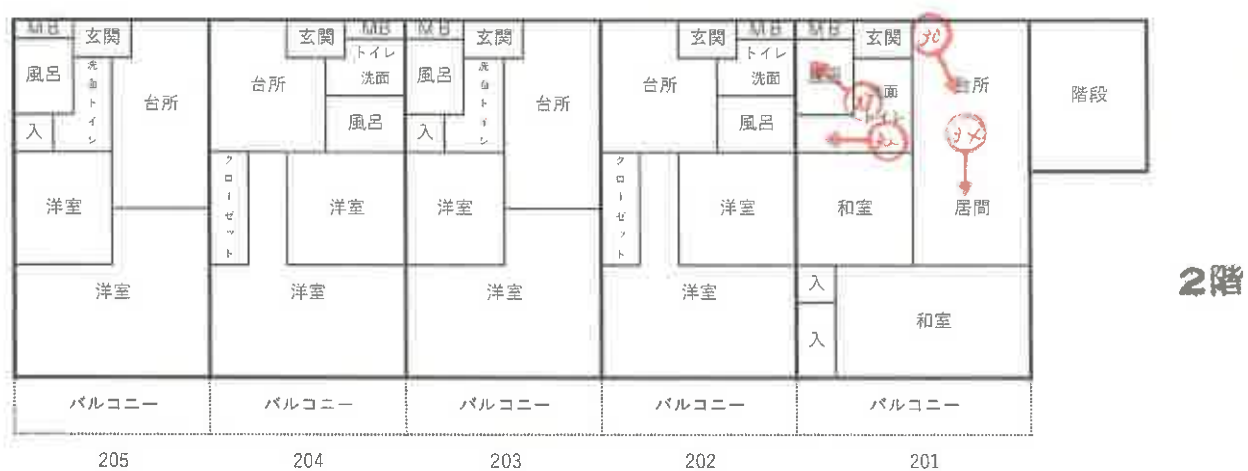
【A3版をA4版に縮小】

土地建物位置関係図（概略）



 写真撮影の位置及び方向を示す。

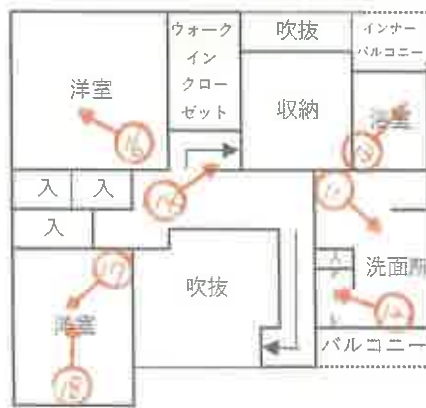
間取図 物件 3



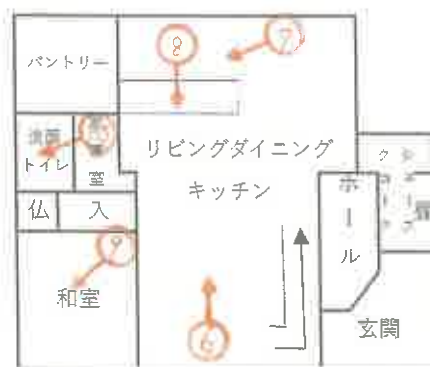
写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図

物件4



2階



1階

 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1 物件4 ソーラーパネル 物件3



写真2 物件3



写真3 物件3

物件4



写真4 物件3の自転車ポート



写真5 物件4



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12



写真13



写真14



写真15

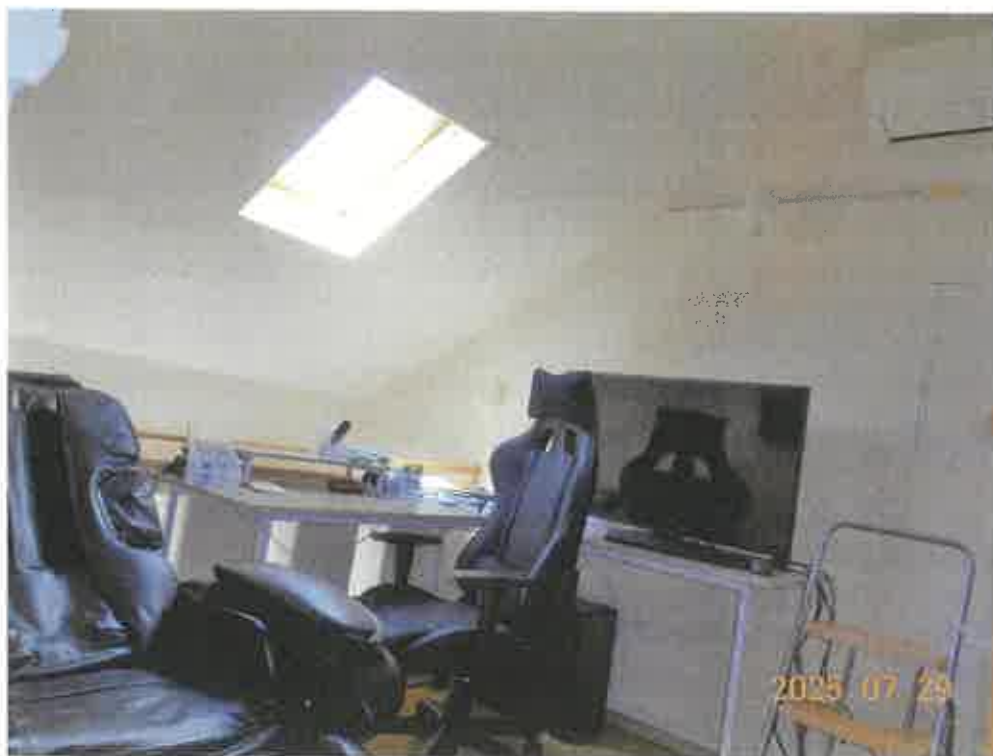


写真16



写真17



写真18 物件4の2階南西側洋室ロフト



写真19 物件4の2階南西側洋室ロフト内（撮影位置の図示は省略）



写真20



写真 2 1



写真 2 2

物件 3 の 1 階専有部の洋室の耐震補強箇所



写真23 物件3の1階専有部の洗面所及び便所付近の耐震補強箇所



写真24



写真2 5 物件3の1階専有部の洗面所及び便所付近の耐震補強箇所



写真2 6



写真 27



写真 28



写真29



写真30 物件3 201号室



写真3 1 居間の天井クロス剥がれ箇所（撮影位置の図示は省略）



写真3 2



写真 3 3



写真 3 4



居間の内壁部分の損傷（穴）箇所

写真35 物件3 301号室



写真36



写真37



写真38



写真39



写真40



写真4 1



写真4 2



写真4 3 物件3の外壁塗装の劣化等による損傷箇所（撮影位置の図示は省）



写真4 4 物件3の外壁塗装の劣化等による損傷箇所（撮影位置の図示は省）



令和7年(ケ)第30号
評価書(補充)

静岡地用裁判所浜松支部 御中

令和7年11月14日
評価人 不動産鑑定士

富田 脩 

令和7年9月22日 評価の評価書について下記事項を補充する。

記

(評価額)

変更なし

(理由)

評価書提出後、所有者から305号室について雨漏りが発見された旨の連絡が裁判所にあり、その後執行官による補充書が提出された。それを受けて価格の見直しについて検討を行ったが、評価の段階において、積算価格においては、既に建物の老朽化等を踏まえて現価率を査定していること、また、収益価格においても、粗利回りの決定の段階及びその他の補正で老朽化、修繕・修復の可能性を踏まえて収益価格を決定していることから、今回価格修正の必要性はないと判断した。

以上

令和7年（ケ） 第 30号
令和7年7月29日 現地調査
令和7年8月18日 現地調査
令和7年9月22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 浜松市中央区海老塚二丁目
地 番 874番
地 目 宅地
地 積 513.22平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区海老塚二丁目
地 番 874番2
地 目 宅地
地 積 21.68平方メートル
- 3 所 在 浜松市中央区海老塚二丁目874番地
家屋番号 874番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床面積 1階 211.58平方メートル
2階 192.88平方メートル
3階 192.88平方メートル
- 4 所 在 浜松市中央区海老塚二丁目874番地、874番地2
家屋番号 874番の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦ぶき2階建
床面積 1階 77.01平方メートル
2階 66.47平方メートル

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 35,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,290,000 円
物件2 (土地)	金 520,000 円
物件3 (建物)	金 16,570,000 円
物件4 (建物)	金 5,950,000 円

- ① 一括価額は、物件1～4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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の価格は物件3、4、物件2の価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4の建物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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1の土地に物件3及び4の建物、物件2の土地に物件4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 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1. 2)

位置・交通	J R 東海道本線「浜松」駅南西方約 8 5 0 m (直線距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	東海道新幹線東方、新川西岸の一般住宅のほか、事業所、共同住宅が混在する既成住宅地域。	
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% 準防火地域 居住誘導区域、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	534.90㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦 道路面と概ね等高 特になし
接面道路の状況	南側幅員約 6.6 m 舗装市道 (建築基準法上の道路) 東側幅員約 5.5 m 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3、4の建物敷地 目的外建物の有無…無	
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 有 下水道 有 * 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、通常のコストで敷地内への引き込みが出来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3）

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）：昭和54年6月12日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：約数年	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄筋コンクリート造3階建 陸屋根 吹付け等 クロス等 クロス等 フローリング等 電気、給排水、衛生 セキュリティ、インターネット
床面積（現況）	1階211.58㎡、2階192.88㎡、3階192.88㎡	
現況用途等	現況用途…共同住宅 間取り…後添間取図参照（提出された図面、所有者からの聴取を元に作成したもので現況と異なる場合があります。）	
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	*賃借人が使用している。 *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	*所有者によると平成24年頃に耐震補強を含めたリフォームを行ったとのこと。貯水タンク、ポンプの補修時期にあるとのこと。 *屋根にソーラーパネルが設置されている。 *1階の所有者の専有部分、賃借人の同意を得られた201号、及び301号については内部の確認ができたが、他の居室については確認できなかった。1階の専有部分、301号についてはリフォームが行われていることを確認した。また201号については建築当時のままの状態、内装、建具等の損耗が激しい状態にあった。外壁については塗装の剥がれ等の損傷箇所が随所に見られる。 *現在は満室の状態にある。 *その他の利用状況、賃借人及び賃料等の詳細等については執行官の現況調査報告書を参照されたい。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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17年12月14日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約5年	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 セメント瓦ぶき 吹き付け等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、給排水、衛生
床面積（現況）	1階77.01㎡、2階66.47㎡	
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	やや劣る	
建物の利用状況	*建物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	*所有者によると現在浴室が利用ができないとのこと。給排水設備に問題があり、修理が必要とのこと。 *過去に犬が飼育されていた。 *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

適切な複合不動産の取引事例が収集されなかったため、積算価格及び収益価格より評価額を求めるものとする。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

物件1、2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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	91,500	1.05	513.22	0.90	44,380,000
2	91,500	1.05	21.68	0.90	1,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 浜松中央-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

$92,700\text{円}/\text{m}^2 \times 100.7/100 \times 100/102 \times 100/100 \div 91,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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：特にない。

イ 個別格差：方位、角地に接面する。規模が大きい等。

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3、4（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
3	230,000	597.34	0.10	13,740,000
4	165,000	143.48	0.16	3,790,000

ウ 現 価 率：物件3：経過年数、補修の状況、市場性等を考慮して現価率を10%と判定した。

物件4：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20年、経済的残存耐用年数5年、観察減価20%、
(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 5\text{年} \div (5\text{年} + 20\text{年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.16$$

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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		土地利用権価格 (円) ア×イ=ウ
1	44,380,000	0.50	法定地上権	22,190,000
2	1,870,000	0.50	法定地上権	940,000
				23,130,000

イ 土地利用権等割合：物件3、4の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 積算価格

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	積算価格 （円） ア±イ =ウ	構成比 エ
1	44,380,000	-22,190,000	22,190,000	34.79%
2	1,870,000	-940,000	930,000	1.46%
3	13,740,000	+16,170,000	29,910,000	46.90%
4	3,790,000	+6,960,000	10,750,000	16.85%
土地・ 建物計			63,780,000	100%

イ 土地利用権等価格の控除及び加算（円）：

物件3：土地利用権の及ぶ範囲は建物の配置等を勘案して物件1の内の約374㎡と査定した。

$$22,190,000円 \times 374/513.22 = 16,170,000円$$

$$物件4：22,190,000円 - 16,170,000円 = 6,020,000円$$

$$6,020,000円 + 940,000円 = 6,960,000円$$

II. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他 補正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ=エ
10,764,000	17%	0.90	56,990,000

ア 総収益：現況調査報告書記載の調査時点の現況賃料相当分及び所有者等占有部分の想定賃料の合計（年額）である。

897,000円（月額）×12月＝10,764,000円（年額）

イ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基に本件建物の経過年数、保守管理の状態、将来の空室率等を勘案して決定した。

ウ その他補正：現時点若しくは近い将来において、建物の破損、汚損等の修繕・修復の必要性を考慮。

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＝ウ
① 積算価格	63,780,000	1.0	63,780,000
② 収益価格			56,990,000
③ 調整後の価格			60,390,000

イ 占有減価修正：物件3は賃貸用不動産であること、物件4は所有者が居住していることから、減価の必要は無いと判断した。

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修正を施し、評価額を定め

物件 番号	調整後の合計 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	60,390,000	34.79%	0.90	0.65	12,290,000
2		1.46%	0.90	0.65	520,000
3		46.90%	0.90	0.65	16,570,000
4		16.85%	0.90	0.65	5,950,000
一 括 価 格 (合 計)					35,330,000

イ 構 成 比 : I 積算価格の試算 2②エの比率を採用

ウ 市場性修正 : 共同住宅と戸建住宅の一括売却で市場性が劣ると判断した。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 公示地価格 浜松中央-27

所 在：浜松市中央区海老塚2丁目620番2
「海老塚2-21-12」

価 格：92,700円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：236㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：東側6.5m市道

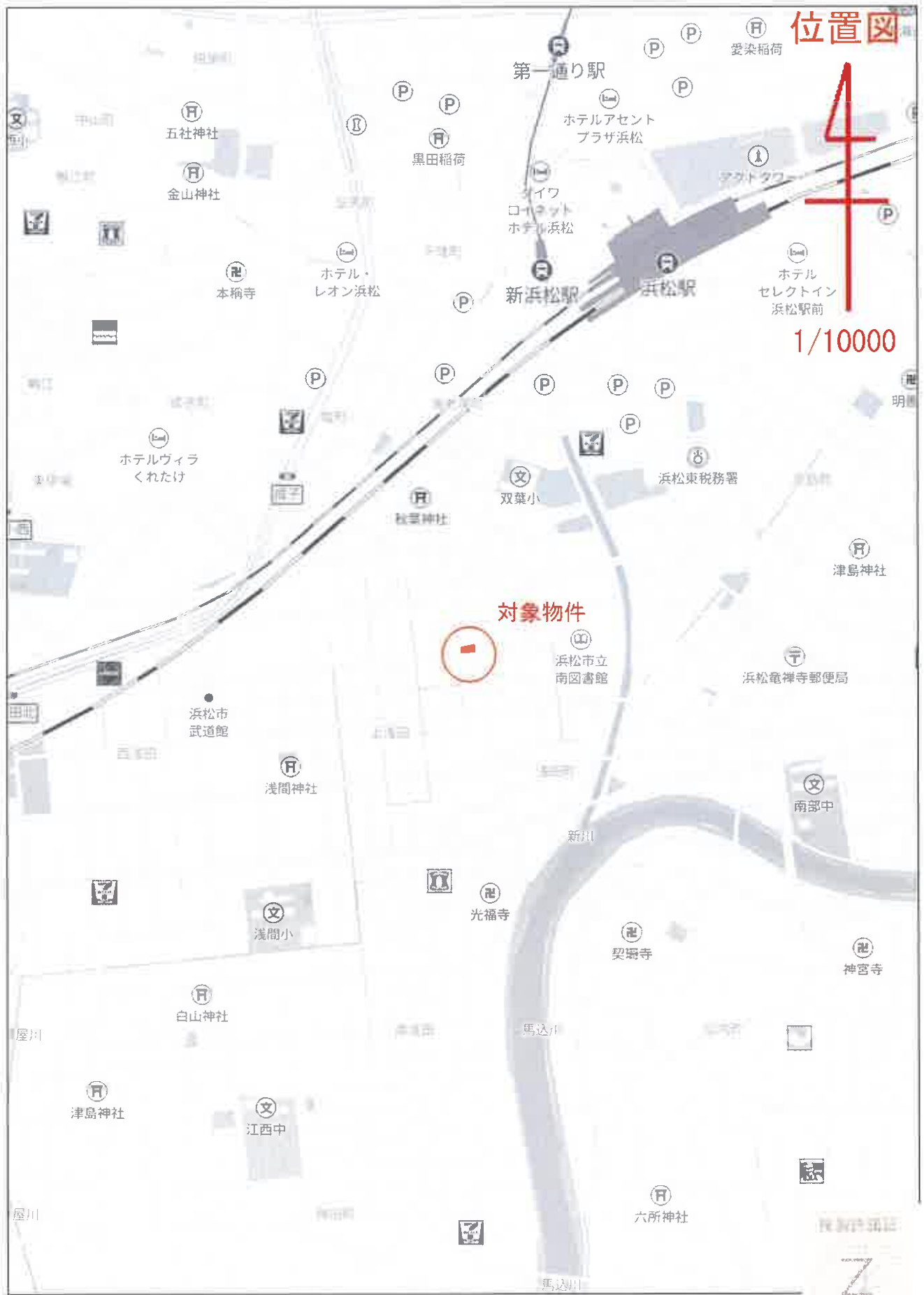
用途指定等：市街化区域、第1種住居地域、準防火地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以 上



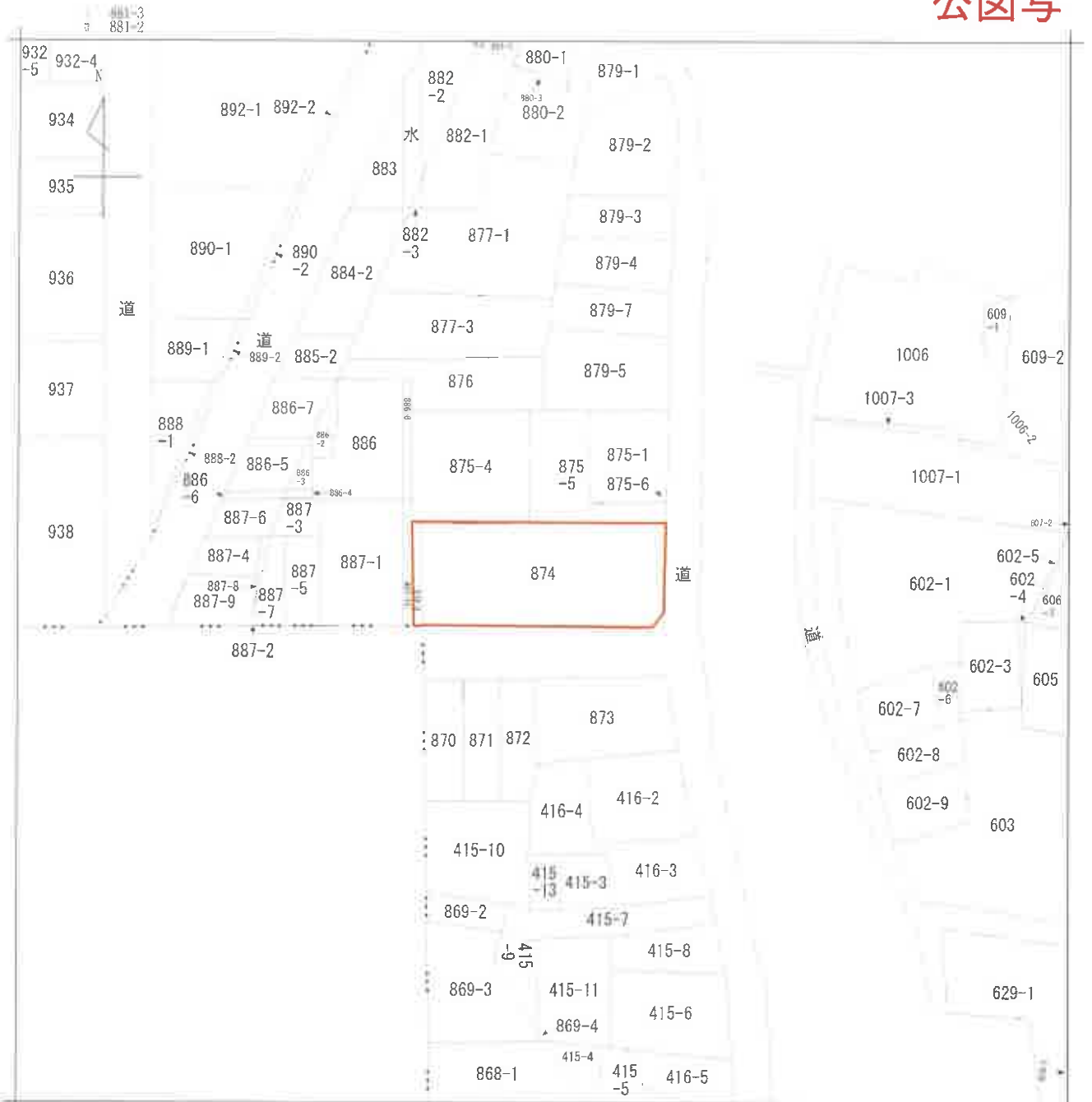
位置図

対象物件

500m



公図写



地番区域見出

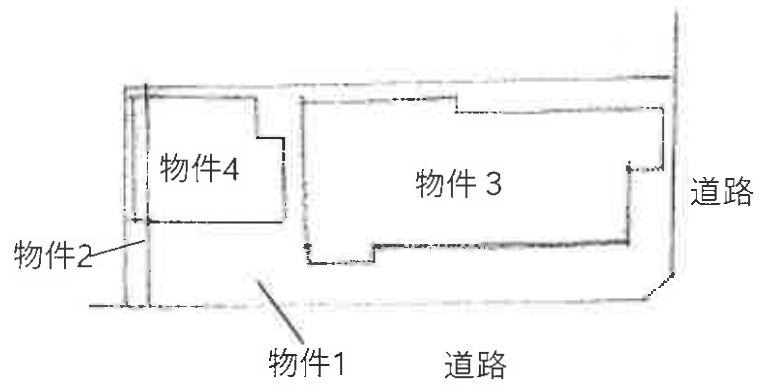
A 海老塚2丁目

海老塚2丁目

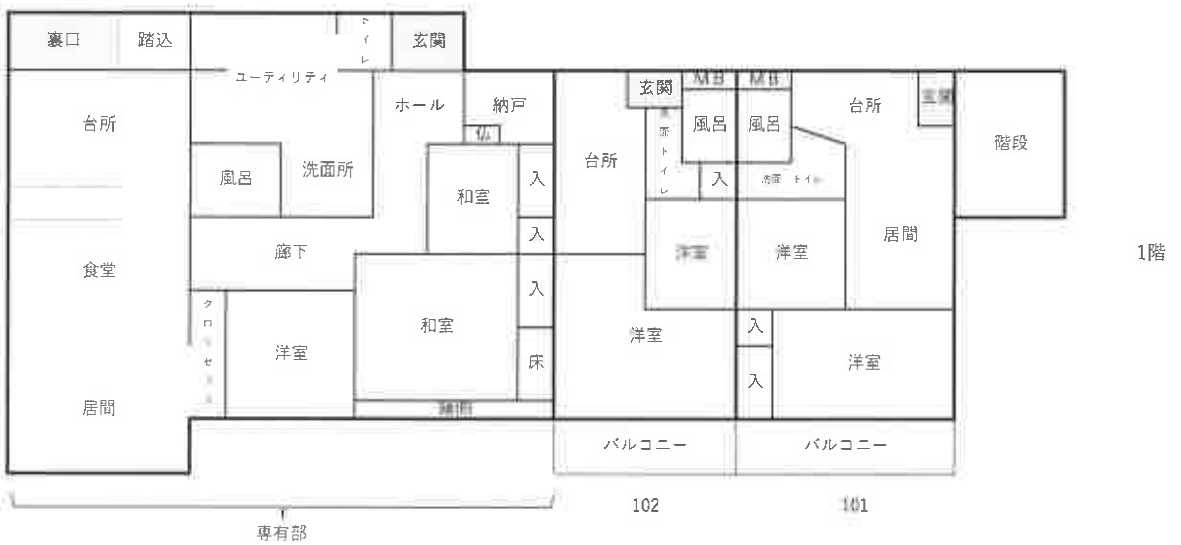
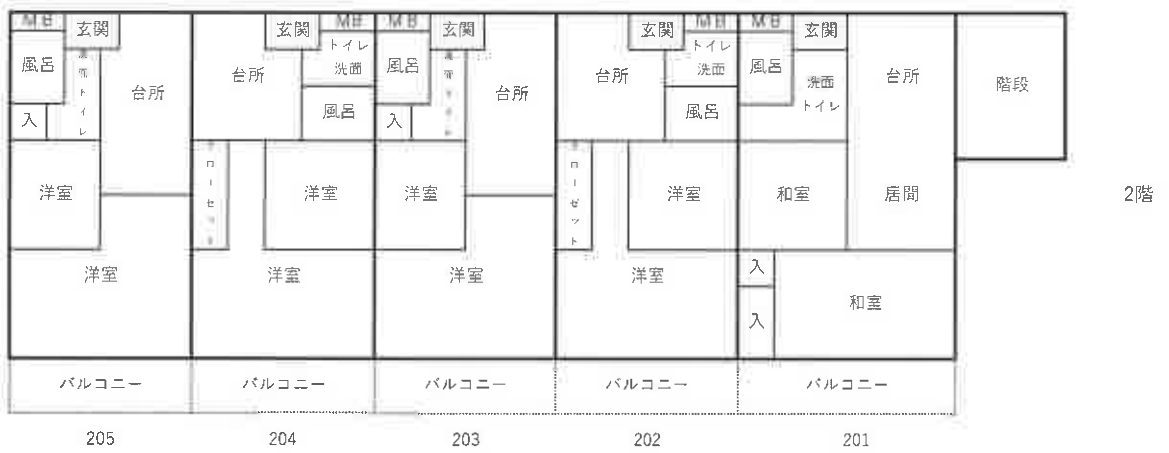
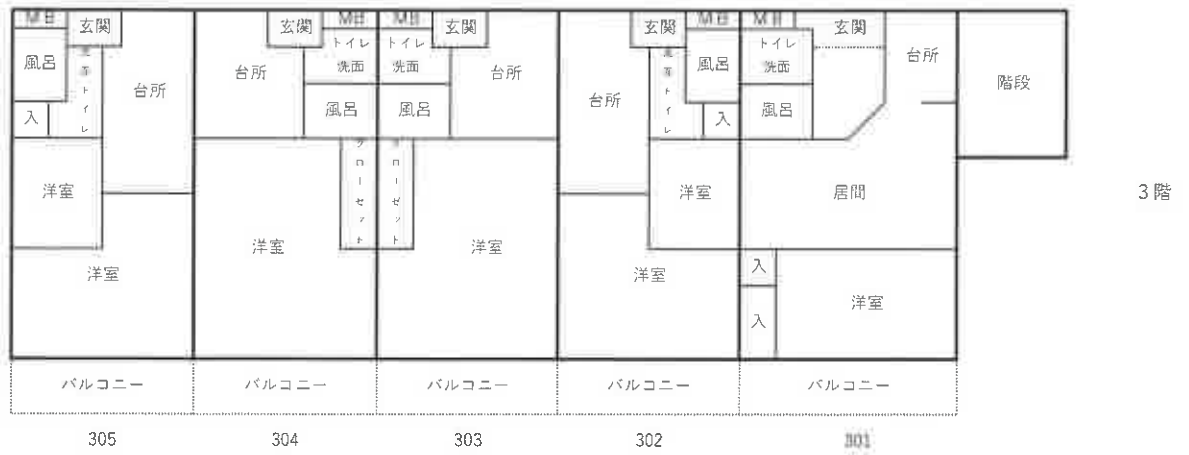
海老塚1丁目

請求部	所在	浜松市中央区海老塚二丁目				地番	874番		A3→A4に縮小	
出力	1/600	精度	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地区		
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			補記 事項			

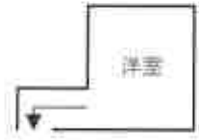
配置図



間取図 (物件3)



間取図 (物件4)



2階



1階

