

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3日  
 静岡地方裁判所浜松支部民事部  
 裁判所書記官 山本 泰伸

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。
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 3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 浜松市中央区遠州浜一丁目  
地 番 1 6 9 7 番 2 4  
地 目 宅地  
地 積 1 4 4 . 6 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市中央区遠州浜一丁目  
地 番 1 6 9 7 番 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 2 0 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 浜松市中央区遠州浜一丁目 1 6 9 7 番地 2 4  
家屋 番号 1 6 9 7 番 2 4  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 5 1 . 8 9 平方メートル  
2階 4 9 . 6 8 平方メートル

所有者 A

## 物件明細書

令和 8年 2月18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1～3】

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3】

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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 浜松市中央区遠州浜一丁目  
地 番 1697番24  
地 目 宅地  
地 積 144.63平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市中央区遠州浜一丁目  
地 番 1697番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 120平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 浜松市中央区遠州浜一丁目 1697番地24  
家屋 番号 1697番24  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 51.89平方メートル  
2階 49.68平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第48号

令和7年10月20日受理

令和7年12月8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 浜松市中央区遠州浜一丁目  
地 番 1 6 9 7 番 2 4  
地 目 宅地  
地 積 1 4 4 . 6 3 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 浜松市中央区遠州浜一丁目  
地 番 1 6 9 7 番 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 2 0 平方メートル  
共有者 A 持分5分の1
- 3 所 在 浜松市中央区遠州浜一丁目 1 6 9 7 番地 2 4  
家屋 番号 1 6 9 7 番 2 4  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 5 1 . 8 9 平方メートル  
2階 4 9 . 6 8 平方メートル  
所有者 A

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遠州浜一丁目20番1-3号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(□備付なし) <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図(概略)のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記のAが物件1の土地に下記建物を所有し、占有している。													
下記以外の建物(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)													
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">種類:</td></tr> <tr><td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">構造:</td></tr> <tr><td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(A) 上記のAが本建物を居宅として使用し、占有している。													
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 10px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年( )</td> <td style="padding-left: 10px;">第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号	保管開始日	平成	年	月	日	
地方裁判所	支部	平成	年( )	第	号									
保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件2) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり ( <input type="checkbox"/> 備付なし ) <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図 (概略) のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 (A:持分5分の1) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者ら (近隣住人ら:各持分5分の1) <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 type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが物件2の土地を道路として使用し、各占有している。  <input type="checkbox"/> 占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり
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 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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"/> 土地建物位置関係図のとおり

(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 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 本件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の土地は、北側幅員約5mの舗装市道（市道遠州浜93号線・地番1695-4の土地は、浜松市所有の公衆用道路）に、物件2の土地（幅員約4m・公衆用道路・法42条1項5号・位置指定道路（指定年月日：H19.3.15・指定番号：H18-16））は、西側幅員約4.6mの舗装市道（市道遠州浜82号線・地番1695-3の土地は、浜松市所有の公衆用道路）に各接面している。
- 4 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。本件建物の不具合箇所については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり。尚、本件建物の軒天部分に汚れが付着している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
<p>■ A (所有者兼共有者)</p>	<p>1 本件土地建物の所有者（共有者）です。本件建物には、約5年前まで家族と住んでいましたが、現在は私が1人で住んでいます。</p> <p>2 物件1の土地には、物干し用テラスが存在します。</p> <p>3 本件建物は、経年相応の劣化した建物です。不具合箇所として、本件建物1階玄関付近の内壁部分に穴と穴の補修跡が、同1階浴室の扉部分にひび割れ箇所があります。また、約半年前から微量ですが漏水の可能性があり、水道局から委託された業者によれば、漏水の場所は特定できないと言われました。</p> <p>4 物件2の土地は、近隣住人らと共有する私道（位置指定道路）で、市道（遠州浜82号線）に至るまでの進入路として通行利用しています。通行利用については、物件2の土地共有者ら間において、金銭の授受等の特別な取り決め等はなく、無償です。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月10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21日(火) 1 11:00-11:10 2 11:40-11:50	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 物件確認、写真撮影 2 隣接地の登記事項証明書交付申請
令和7年10月27日(月)	当庁	Aに対し、現況調査期日通知書を送付 (郵券110円)
令和7年11月10日(月) 1 12:30-13:10 2 14:00-14:10	1 物件所在地 2 浜松市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価 人同行、Aから占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

# 【A3版をA4版に縮小】

(座標値種別：図上測定)

-67405.093

-148390.245



-148656.245

-67530.093

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
遠州浜1丁目

請求分	所在		浜松市中央区遠州浜一丁目		地番	1697番24	
出力縮尺	1/500	精度区分		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。

令和7年8月28日

静岡地方方法務局浜松支局

地図整理番号：M69529

登記官

(1/1)

( 7 枚目 )

登記年月日：平成19年3月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

4503108

座標求積表

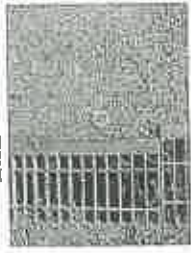
地番	①1697-2	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
506	35.437	14.472	-5.135	-74.313720	
508	27.604	11.026	-6.498	-76.845348	
507	28.939	14.524	-7.269	-106.574956	
504	20.335	39.987	-4.803	-192.057561	
502	24.136	41.266	12.404	511.863464	
505	32.733	15.807	11.301	178.634907	
倍面積				241.706786	
地積				120.8533	
地積				120.85 m <sup>2</sup>	
地番	②1697-23	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
506	35.437	14.472	-11.344	-164.170308	
505	32.739	15.807	-7.163	-113.285541	
525	28.374	29.016	6.156	178.632486	
524	38.895	32.606	15.809	515.452445	
62	44.083	17.394	-3.458	-60.148452	
倍面積				356.580510	
地積				178.2652	
地積				178.26 m <sup>2</sup>	
地番	③1697-24	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
525	28.274	29.016	-14.759	-428.247144	
502	24.136	41.266	6.455	266.372030	
67	34.729	44.828	14.759	661.616452	
524	38.895	32.606	-6.455	-210.488215	
倍面積				339.276013	
地積				144.6380	
地積				144.63 m <sup>2</sup>	

点名	X	Y
登記基準点1	0.000	0.000
登記基準点2	18.602	4.124

登記基準点1



登記基準点2



製作者

(平成19年1月15日)

申請人

測量事務所 S-10 名址 C...コンクリート社 P...フラスコ社 R...金沢 M...西沢 RM...金沢

縮尺 1/250

19.3.12

土地の所在

浜松市南区  
1697-2  
1697-23ないし  
1697-30

浜松市遠州浜1丁目



登記基準点を諸点として登記基準点1を視点とする路線及び角段

登記基準点2から 登記基準点1間の距離 19.05m

線分点	登記基準点2からの距離	登記基準点2からの角度
登記基準点2	19.05	0-00-00
522	23.81	277-31-16
523	14.19	278-25-11

【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8月28日 静岡地方支庁 浜松支局 登記官

【A3版をA4版に縮小】

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成19年9月7日

3508396

各階平面図

家屋番号 1697番24  
 建物の所在 浜松市南区遠州浜一丁目1697番地24

建物図面

1階平面図



求積表

6.674 x 7.280 =	48.566720
0.606 x 5.450 =	3.303760
合計	51.895480
床面積	51.89㎡

2階平面図



求積表

7.280 x 6.370 =	46.373600
3.640 x 0.910 =	3.312400
合計	49.686000
床面積	49.68㎡

物件1  
物件2  
物件3



(北66m)

作製者

平成19年 8月 28日 (印刷)

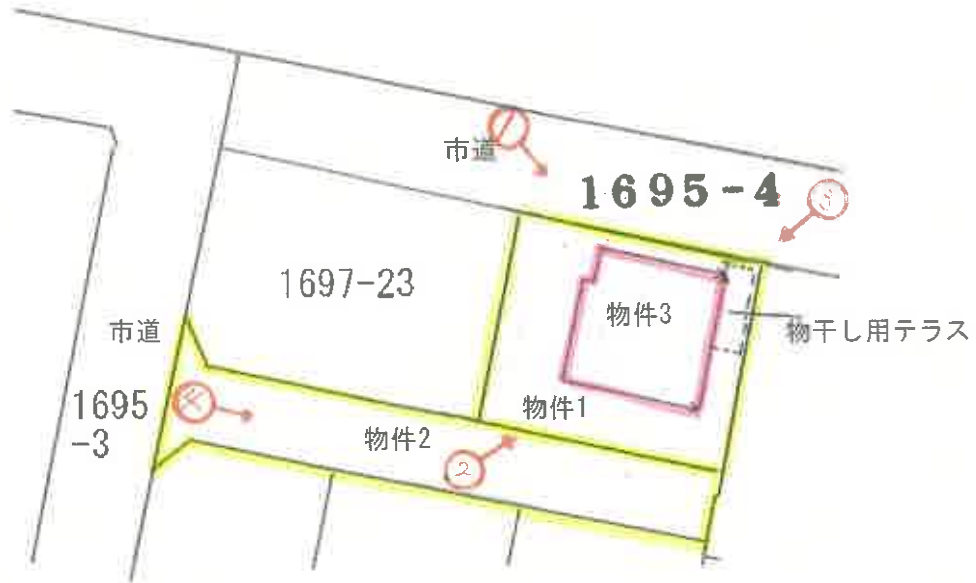
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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3日 静岡地方支務局浜松支局 登記官

# 土地建物位置関係図（概略）

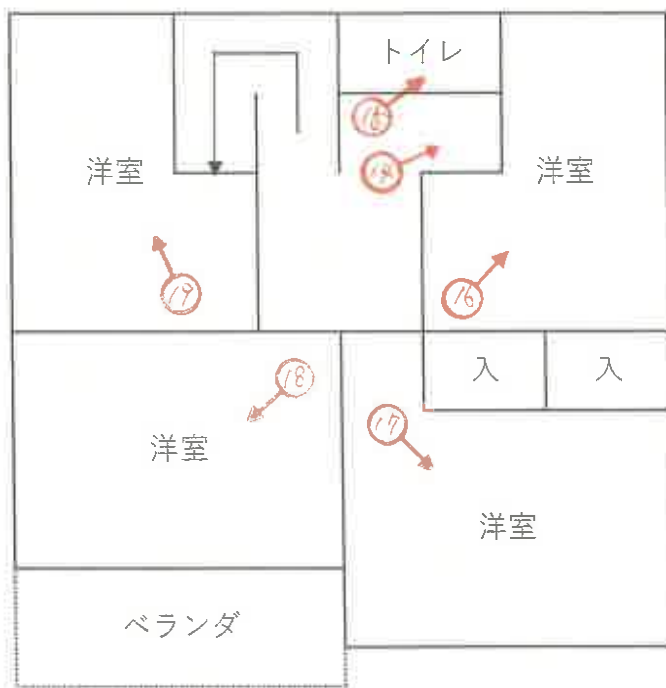


 写真撮影の位置及び方向を示す。

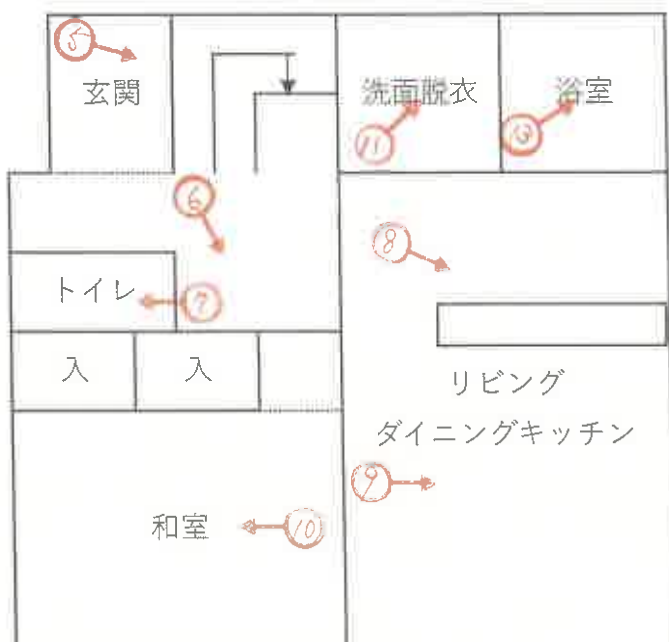
( 10 枚目 )

# 間取図

## 物件3



2階



1階

 写真撮影の位置及び方向を示す。

( 11 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4 物件3の建物



物件2の土地

写真5 本件建物1階玄関付近の内壁の損傷（穴）箇所



写真6 本件建物1階玄関付近の内壁の穴の補修跡



写真7



写真8



写真9



写真10



写真 1 1



写真 1 2 本件建物 1 階浴室扉のひび割れ箇所（撮影位置の図示は省略）



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真19



令和7年(ケ)第 48号  
令和7年11月10日 現地調査  
令和7年12月21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 稻子

物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市中央区遠州浜一丁目  
地 番 1 6 9 7 番 2 4  
地 目 宅地  
地 積 1 4 4 . 6 3 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 浜松市中央区遠州浜一丁目  
地 番 1 6 9 7 番 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 2 0 平方メートル  
共有者 A 持分5分の1
- 3 所 在 浜松市中央区遠州浜一丁目 1 6 9 7 番地 2 4  
家屋番号 1 6 9 7 番 2 4  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床面積 1階 5 1 . 8 9 平方メートル  
2階 4 9 . 6 8 平方メートル  
所有者 A

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 750,000 円
物件2 (土地)	金 20,000 円
物件3 (建物)	金 3,080,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は物件3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3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	
3	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3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「浜松」駅の南東方・直線距離約5.8 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道150号南側、海岸近くに公営住宅、戸建住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅団地	
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 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域 高度地区
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	144.63㎡ 長方形 平坦地 道路面と概ね等高 特になし
接面道路の 状況	北側幅員約5mの舗装市道（建築基準法上の道路） 南側幅員約4mの舗装私道（建築基準法上の道路 物件2）	
土地の利用 状況	現況利用・・・物件3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 有 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、通常のコスト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		

1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	JR 東海道本線「浜松」駅の南東方・直線距離約 5.8 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道 150 号南側、海岸近くに公営住宅、戸建住宅が建ち並ぶ 区画整然とした住宅団地	
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 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域 高度地区
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	120㎡ 路地状 平坦地 道路面と概ね等高 特になし
接面道路の 状況	西側幅員約 4.6 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・・・公衆用道路 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 有 ガス配管 有 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、通常のコスト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	* 周囲の 5 軒がそれぞれ持分を有する位置指定道路 (指定番号：18-16、指定年月日：平成 19 年 3 月 15 日)	

## 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）：平成19年8月28日新築 経 過 年 数：約18年 経済的残存耐用年数：約7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、畳等 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	* 建物の軒、内壁、浴室の扉等に破損、汚れがみられるほか、所有者によると漏水の可能性もあるとのこと。  * 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、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/㎡) 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	15,300	1.05	144.63	1.0	2,320,000
2	15,300	0.10	120	1.0	180,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 中央-46

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

17,100円/㎡ × 98.7/100 × 100/100 × 100/110 ≒ 15,300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：基準地は環境条件が優る。

イ 個別格差：物件1：方位、二方路。行き止まり。物件2：公衆用道路。

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（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
3	160,000	101.57	0.22	3,580,000

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18年、経済的残存耐用年数7年、観察減価20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率=7年 ÷ (7年+18年) × (1-0.20) ≒ 0.22

## 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	2,320,000	0.5	法定地上権	1,160,000

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	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ×カ
1	2,320,000	- 1,160,000	/		—	0.65	750,000
2	180,000	—		1/5	—	0.65	20,000
3	3,580,000	+ 1,160,000	—		—	0.65	3,080,000
一 括 価 格 (合 計)							3,850,000

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-46)

所 在：浜松市中央区遠州浜2丁目1717番23  
「遠州浜2-14-3」

価 格：17,100円/㎡

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：169㎡

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：市街化区域、第1種中高層住居専用地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)

高度地区

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ海岸に近い住宅地域

## 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



1/10000

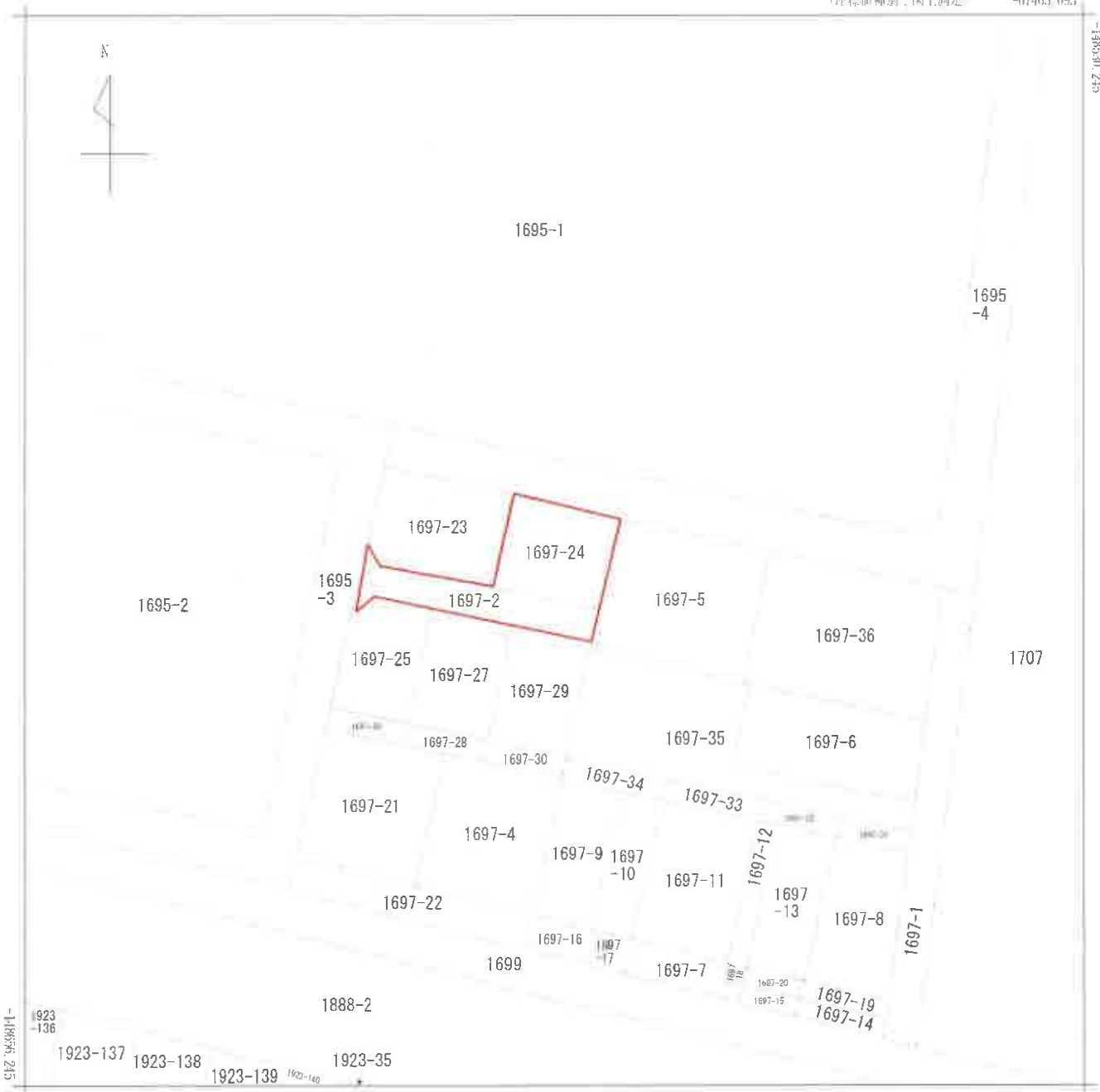
対象物件

500m

複製許諾



ゼンリン



地番区域見出  
遠州浜1丁目

請求部分	所在 浜松市中央区遠州浜一丁目				地番	1697番24	<b>A3→A4に縮小</b>		
出力縮尺	1/500	精度区分	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					

# 建物配置図 間取図

