

## 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	15,570,000 12,456,000	一括	3,114,000	159,464	0
1	4,820,000				
2	10,750,000				
備考					

## 物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜名区中瀬字大平  
地 番 2977番1  
地 目 宅地  
地 積 336.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市浜名区中瀬字大平 2977番地1  
家屋 番号 2977番1  
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 119.24平方メートル  
2階 74.52平方メートル

所有者 B

## 物件明細書

令和 8年 2月24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 浜松市浜名区中瀬字大平  
地 番 2977番1  
地 目 宅地  
地 積 336.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市浜名区中瀬字大平 2977番地1  
家屋 番号 2977番1  
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 119.24平方メートル  
2階 74.52平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第58号

令和7年12月 3日受理

令和8年 1月19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 浜松市浜名区中瀬字大平  
地 番 2977番1  
地 目 宅地  
地 積 336.73平方メートル

所有者 A

2 所 在 浜松市浜名区中瀬字大平 2977番地1  
家屋 番号 2977番1  
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 119.24平方メートル  
2階 74.52平方メートル

所有者 B

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	■宅地(物件1) □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(□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(B) 1 上記のBが本件土地に下記建物を所有し、占有している。 2 下記建物の本件土地に対する敷地利用権につき、本件土地所有者と上記Bとの間(元親族関係)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
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	■別紙「その他の事項」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 上記の者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 □ある 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	■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)

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 本件土地は、東側の舗装道路（国道・地番2977-3の土地は、国土交通省所有の雑種地）に接面している。
- 4 本件土地には、ウッドデッキが存在する。
- 5 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。

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

(3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
■ B (建物所有者)	<p>1 本件建物所有者です。土地所有者は私の元妻の叔母Aの土地です。令和7年2、3月頃まで家族と住んでいましたが、現在は1人で住んでいます。</p> <p>2 本件建物のA所有の本件土地に対する敷地利用関係について、AB間は元親族関係であったため、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。無償です。</p> <p>3 本件土地には、電柱(中部電力)が存在します。</p> <p>4 本件建物内で以前、猫1匹を飼育していました。</p> <p>5 本件建物にはソーラーパネルは存在しません。プロパンガスを使用しています。</p> <p>6 本件建物は、経年相応の劣化した建物です。雨漏り等の特段の不具合箇所はありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月25日聴取)</p>
■ A (土地所有者)	<p>上記、Bの陳述内容と同旨</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月25日聴取)</p>

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  
(4枚目)

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12月9日(火) 13:00-13:15	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年12月10日(水) 2 15:10-15:20	1 当庁 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 ABに対し、現況調査期日通知書を送付(郵券220円) 2 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請
令和7年12月25日(木) 1 9:30-9:35 2 15:20-16:00	1 浜松市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、ABから占有状況等につき聴取
<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

(5枚目)

イ 2899-3    ハ 2908-11    ホ 2908-9  
 ロ 2914-3    ニ 2908-12



-62995.760 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し  
 中瀬

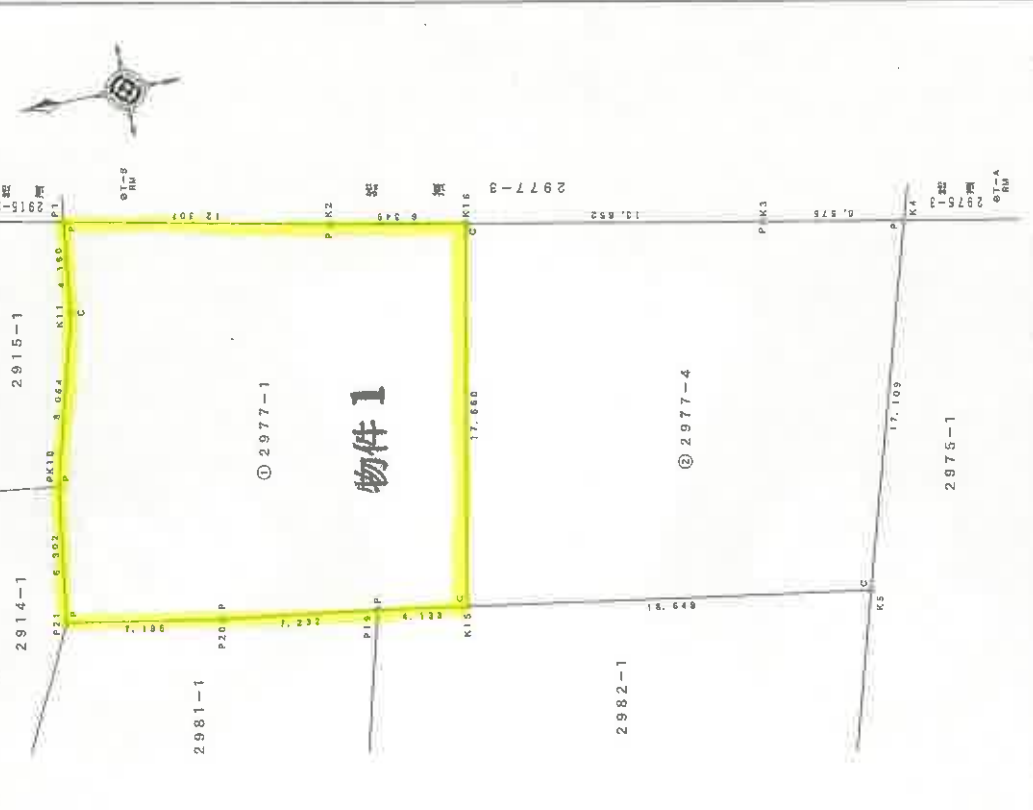
請求部	所在	浜松市浜名区中瀬字大平				地番	2977番1			
出縮	力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月29日  
 静岡地方務局浜松支局  
 登記官

地積測量図

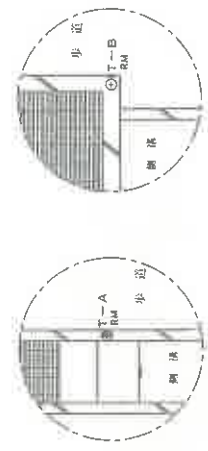
地番 2977-1, 2977-4  
土地の所在 浜松市浜北区中瀬



求積表

地番	① 2977-1	② 2977-4
PK0	158.585	117.890
P21	159.505	124.841
P20	152.475	137.729
P19	145.265	141.187
K15	141.187	141.187
K16	137.729	137.729
K2	143.955	143.955
P1	155.959	155.959
K11	156.478	156.478
合計	106.131	106.131
面積	336.7351215	336.7351215
地積	336	336

地番	① 2977-1	② 2977-4
K4	117.890	102.517
K3	124.841	103.789
K16	137.729	106.451
K15	141.187	89.143
K5	132.185	86.123
合計	467.906	467.906
面積	336.7351215	336.7351215
地積	336	336



恒久的地物による座標値

点名	X座標	Y座標
T-A	113.485	102.594
T-B	153.023	110.851

測地系 任意  
座標系 任意  
測量年月日 平成29年 3月 3日

作成者

申請人

縮尺 1/250

【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12月10日 静岡地方裁判所浜松支庁

登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	2977番1
建物の所在	浜松市浜北区中瀬字大平2977番地1

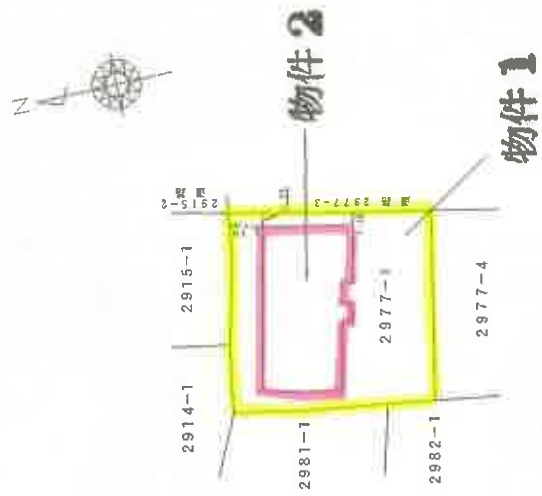
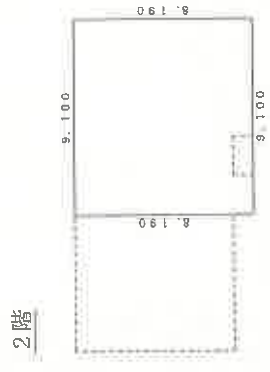
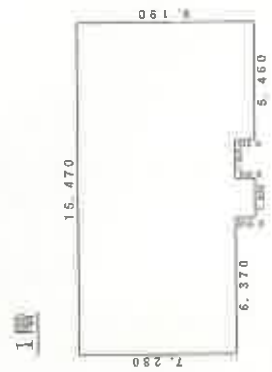
求積表

15.470 × 7.280	= 112.6216
1.820 × 0.910	= 1.6562
5.460 × 0.910	= 4.9686
計 119.2464	

床面積 119.24 ㎡

求積表

9.100 × 8.190	= 74.5230
床面積 74.52 ㎡	



作成者

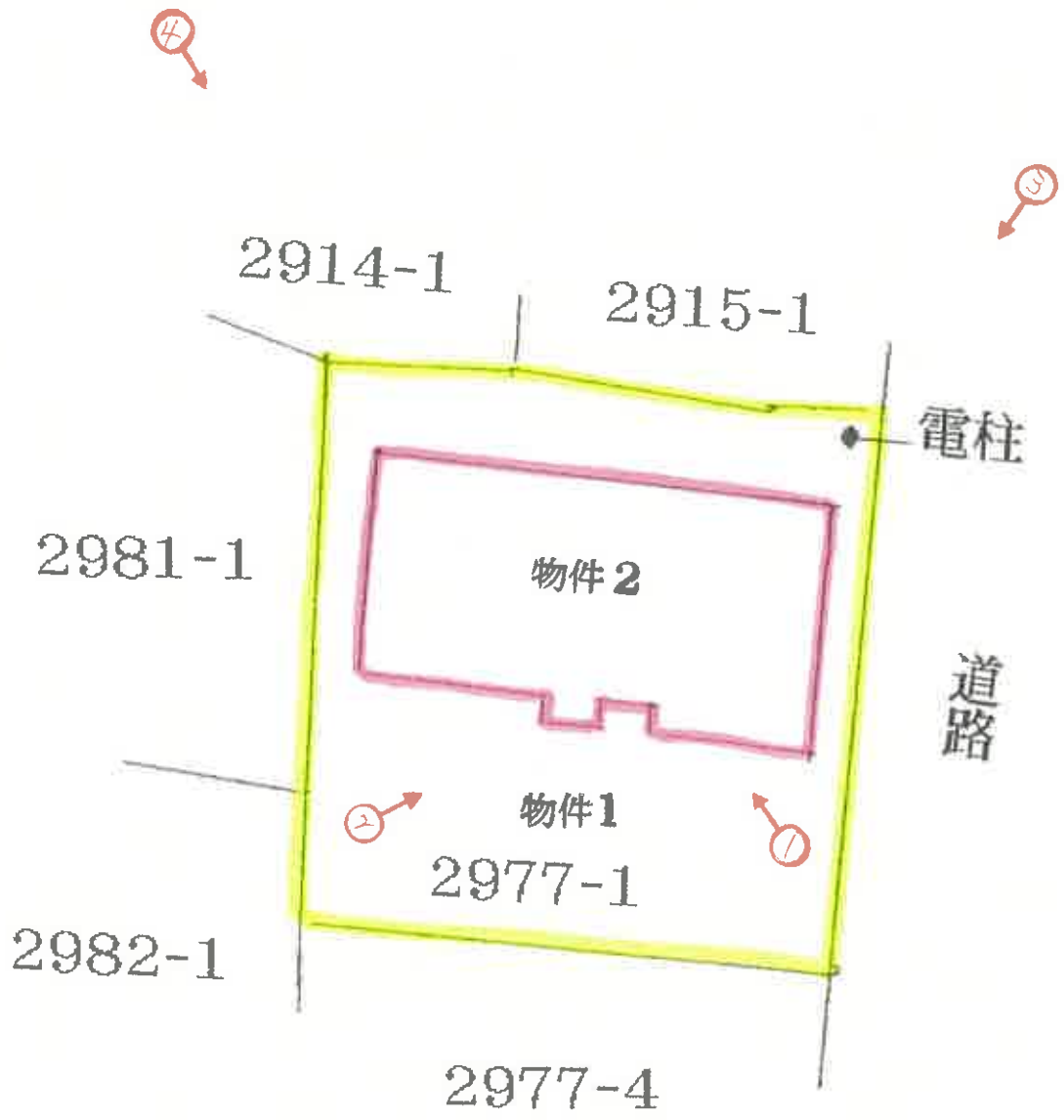
申請人

(単位m)  
1/500

【A3版をA4版に縮小】

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月29日 静岡地方支務局浜松支局 登記官

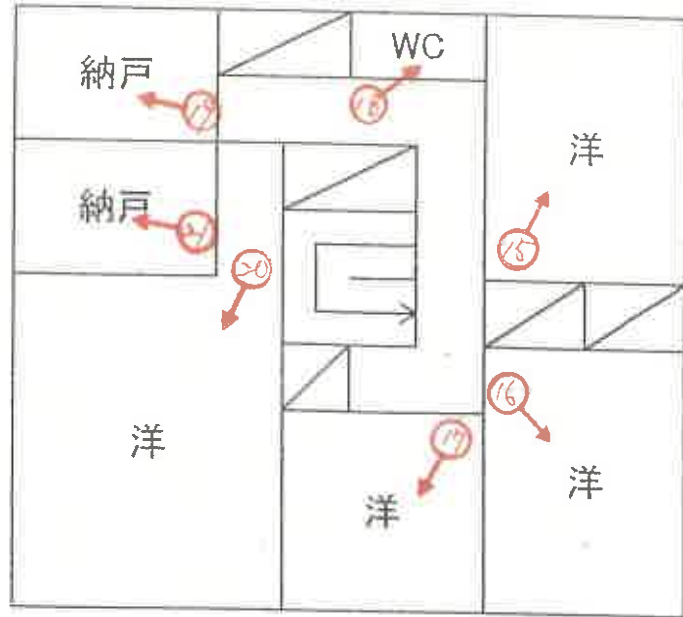
# 土地建物位置関係図（概略）



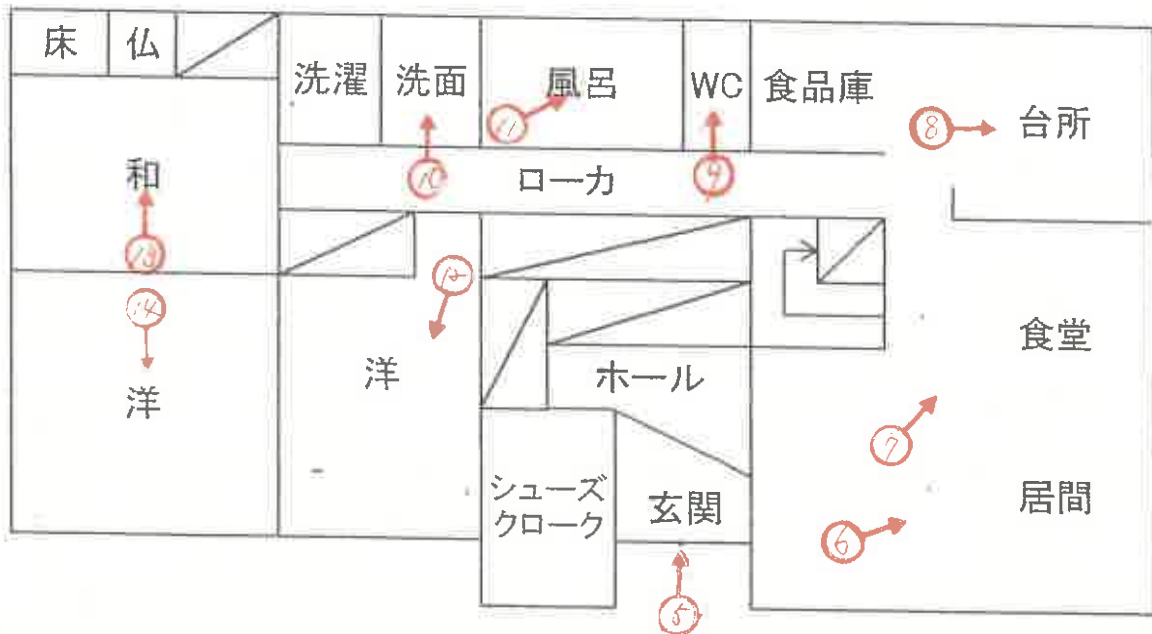
 写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図 物件2

2階



1階



 与真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



ウッドデッキ

写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真10



写真1 1



写真1 2



写真13



写真14



写真15

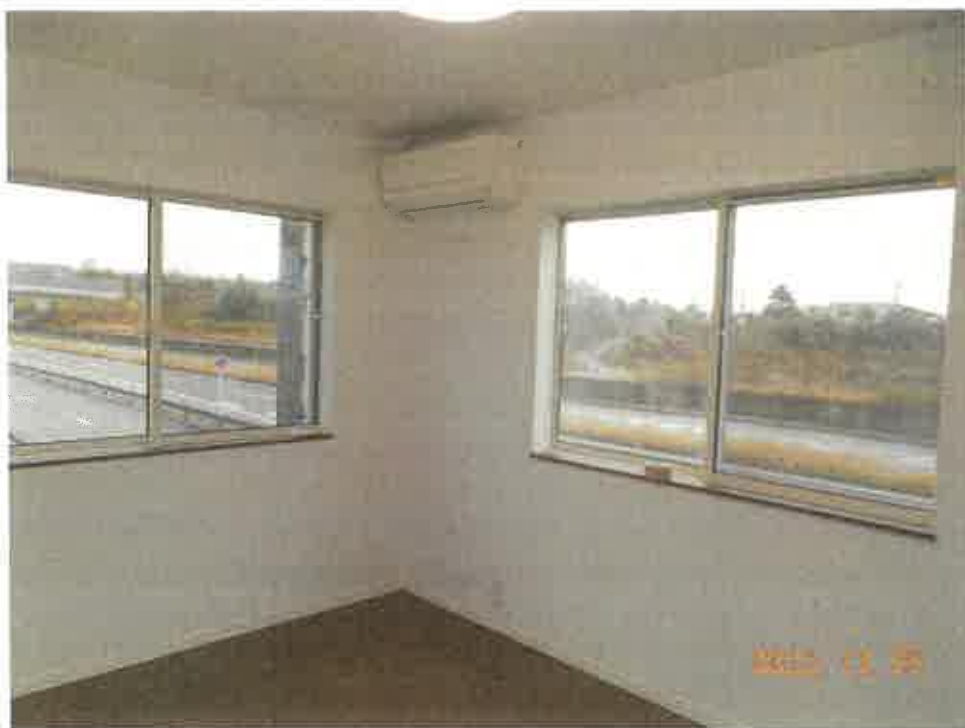


写真16



写真17



写真18



写真19



写真20



写真21



令和 7年(ケ)第 58号  
令和 7年12月25日 現地調査  
令和 8年 1月26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

杉田 篤彦 印

## 物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市浜名区中瀬字大平  
地 番 2977番1  
地 目 宅地  
地 積 336.73平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 浜松市浜名中瀬字大平 2977番地1  
家屋 番号 2977番1  
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 119.24平方メートル  
2階 74.52平方メートル  
所有者 B

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,820,000 円
物件2 (建物)	金 10,750,000 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の土地の上に物件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	遠州鉄道鉄道線「遠州岩水寺」駅の東方・直線距離約1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	新東名高速道路中瀬インターに近い国道沿いの地域にて農家、 一般住宅等が散在している。	
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	市街化調整区域 なし 60% 200% なし 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況 その他	336.73㎡ ほぼ正方形 間口約19m、奥行約18m 平坦 路面と等高 特になし
接面道路の 状況	東側幅員約11mの舗装国道の一部（建築基準法上の道路）	
土地の利用 状況	現況利用・・・物件1は物件2の敷地等として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし  (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、役場での確認事項に疑義	

	がある場合で、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東側にて接面する国道はガードレールがあるため本線への直接の出入はできない。</li> <li>・水道は接面道路に埋設されていないため南方にある上水道管から私設管を通して利用している。</li> <li>・都市計画法 43 条許可宅地 用件 分家住宅 許可日 平成 29 年 3 月 27 日 許可番号 浜都（建）第 H28K-0317 号 (浜松市北部都市整備事務所への照会を要す)</li> </ul>

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：平成29年8月9日新築（登記記載） 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約14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、畳等 設備：電気、給排水、衛生 その他：
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
品等	普通
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	所有者が居住占有している。  ※ 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	ペット（猫）1匹を室内にて飼育していた。

## 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（土地）

物件1の更地価格を算出し、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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	46,500	0.65	336.73	0.90	9,160,000

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-17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

46,500 円/m<sup>2</sup> × 100/100 × 100/100 × 100/100 × 100/100 ≒ 46,500 円/m<sup>2</sup>

◇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：なし

イ 個別格差：規模（-）許可宅地（-）

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	158,000	193.76	0.57	17,450,000

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8年、経済的残存耐用年数14年、観察減価10%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 14 \text{年} \div (14 \text{年} + 8 \text{年}) \times (1 - 0.10) \approx 0.57$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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	9,160,000	0.10	使用借権	920,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	9,160,000	- 920,000		0.90	0.65	4,820,000
2	17,450,000	+ 920,000	—	0.90	0.65	10,750,000
						15,570,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、前記第4 1(物件1)特記事項記載により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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-17

所 在：浜松市浜名区於呂字立丁1982番2外

価 格：46,500円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：365 m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側7m市道

用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅、農地住宅等が混在する郊外の住宅地域

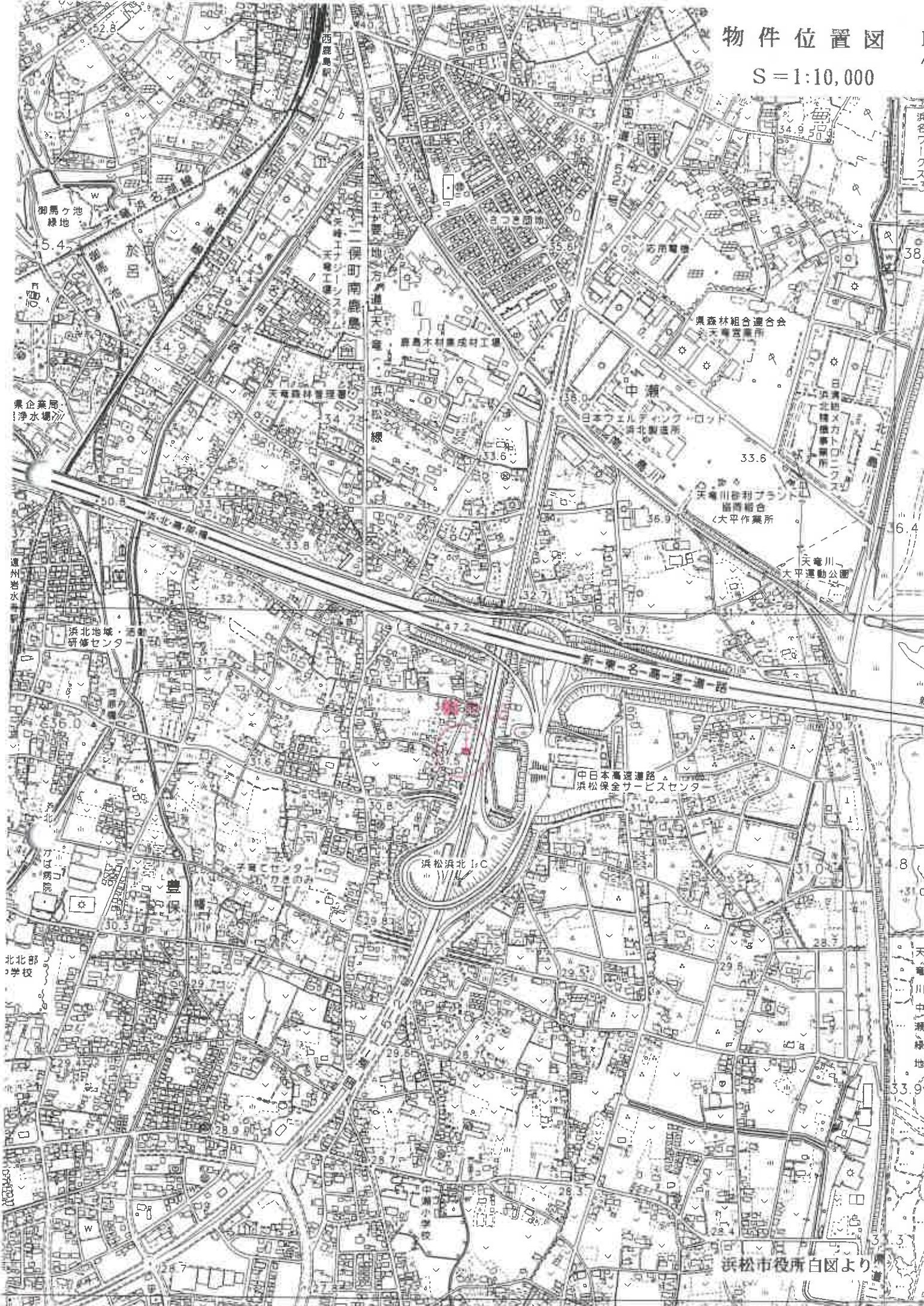
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

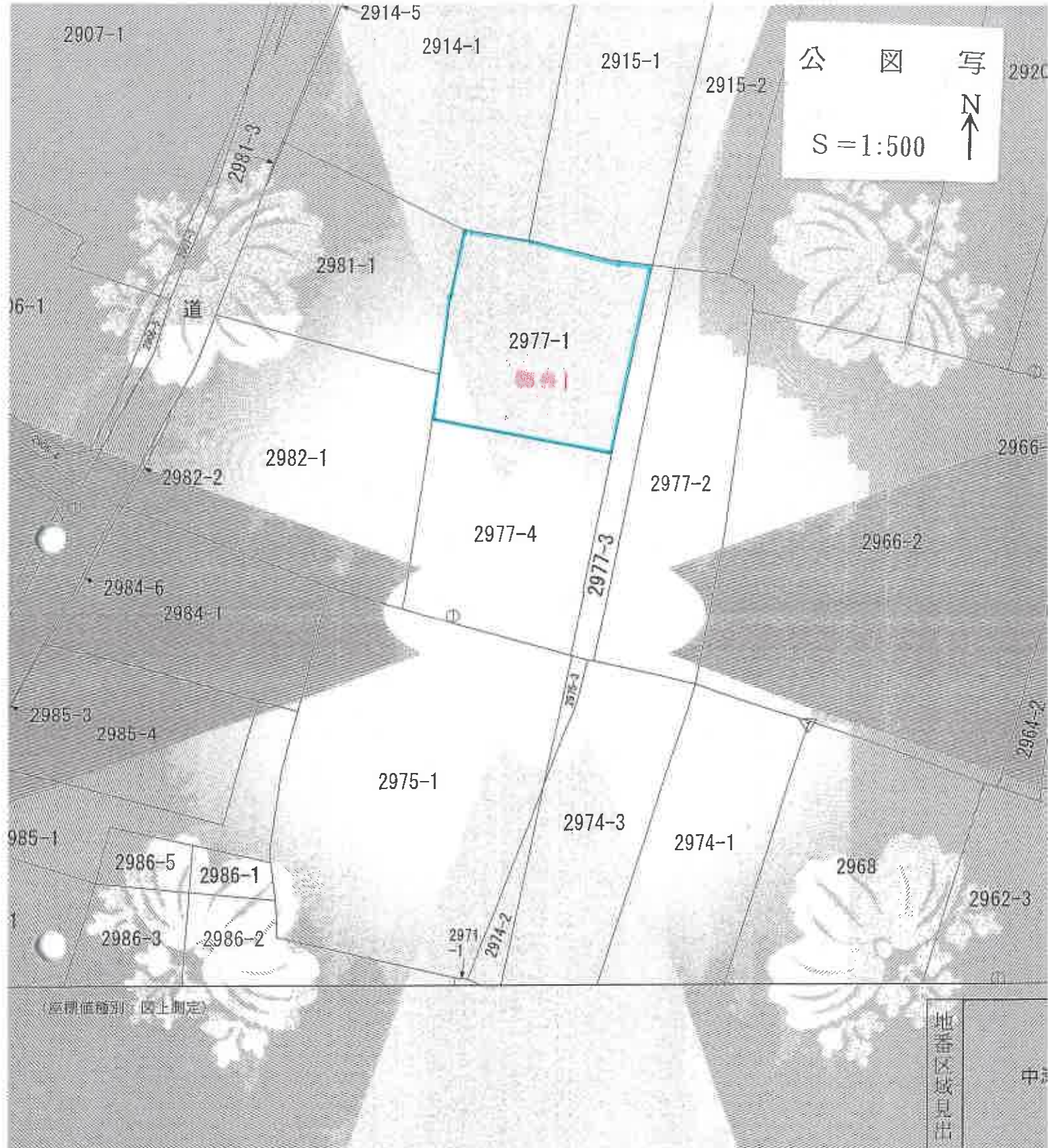
以 上

物件位置図 I

S=1:10,000



浜松市役所白図より



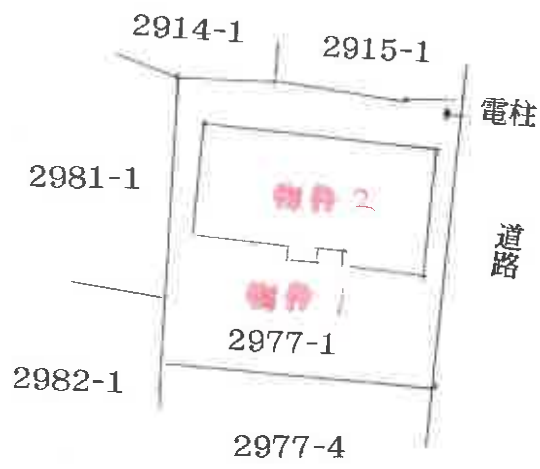
(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し  
中

浜松市浜名区中瀬字大平			地番	2977番1		
精度区分	申三	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
			備考	年月日(原図)	補記事項	

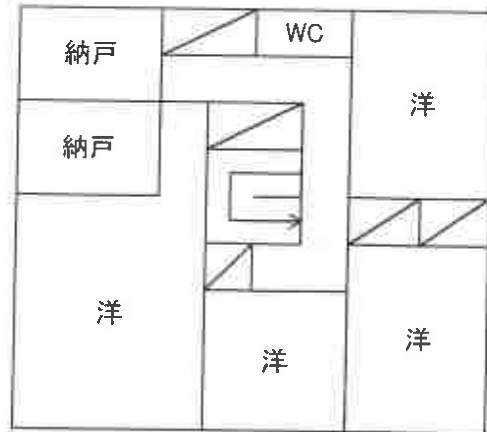
図に記載されている内容を証明した書面である。

# 建物配置図



# 間取図

2階



1階

