

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 | 浜松市浜名区本沢合字西川原 |
| | 地 番 | 4 8 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 1. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区本沢合字西川原 4 8 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 4 8 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0. 0 0 平方メートル
2階 6 0. 0 0 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市浜名区本沢合字西川原 |
| | 地 番 | 484番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区本沢合字西川原 484番地4 |
| | 家屋 番号 | 484番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.00平方メートル
2階 60.00平方メートル |



令和7年(ケ)第 60号
令和7年12月 3日受理
令和8年 1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 浜松市浜名区本沢合字西川原
地 番 484番4
地 目 宅地
地 積 151.50平方メートル
- 2 所 在 浜松市浜名区本沢合字西川原 484番地4
家屋 番号 484番4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 60.00平方メートル
2階 60.00平方メートル

その他の事項

- 1 物件1土地は、その北側を市道浜北本沢合三家渡船線（地番484-14他官地 地目公衆用道路 所有者浜北市（現浜松市） 幅員約6.8m）に接道している。
- 2 物件2建物1階廊下（階段下）内壁に破損（穴）がある。また、物件2建物内には、クロスが剥がれがある。

(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 (所有者の妻)	<ol style="list-style-type: none">1 本物件は、私の夫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 1階廊下内壁には、家族が転倒して生じた破損(穴)があります。その他不具合はありません。室内にてペットも飼育していません。3 隣地との境界について争いはありません。また、本物件内にて事故等ありません。

(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12月 5日(金) 12:00-12:10	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(484-14他8筆)登記簿謄本申請・ 受領
7年12月 5日(金) 13:30-13:40	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7年12月 5日(金) 15:00-15:10	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
7年12月19日(金) 14:30-15:05	物件所在地	所有者の妻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 () : - :		
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"/>		

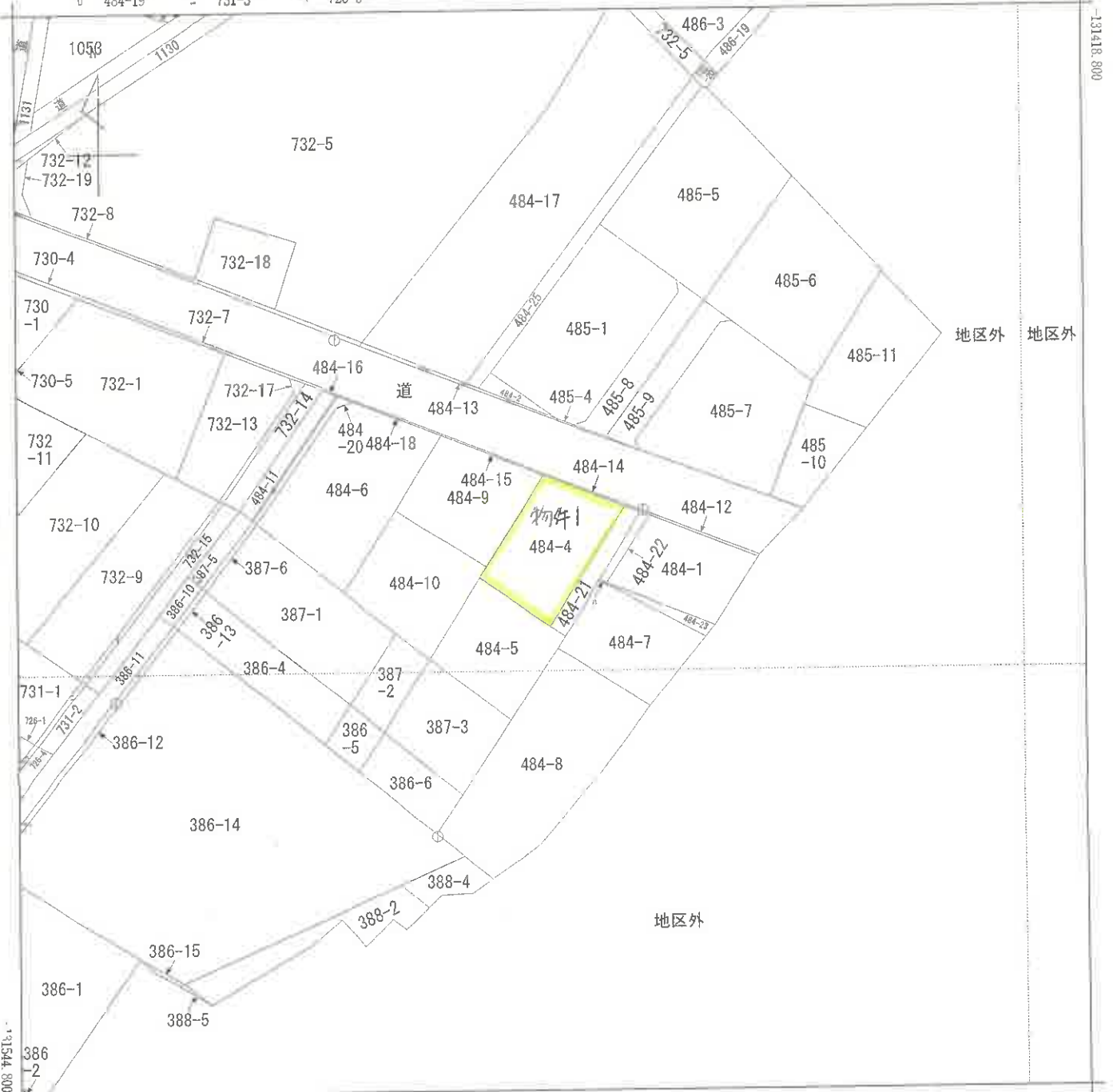
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3版をA4版に縮小

(座標値種別：図上測定)

-64199.937

-131418.800



地区外 地区外

地区外



請求部	所在	浜松市浜名区本沢合字西川原		地番	484番4	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)
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。

(静岡地方方法務局浜松支局管轄)

令和7年10月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

(6 枚目)

次頁に図面に關する変更内容を示す。

A 3版をA 4版に縮小

登記年月日：平成21年11月5日

212110

地積測量図 1/2

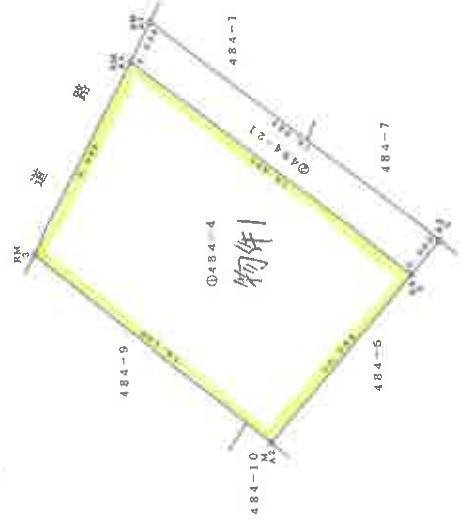
地番 484-4, 484-21
土地の所在 浜松市浜北区本沢合字西川原



座標求積表 (任意座標)

測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1) Y _n
3	100.569	85.896	-542.554697
A2	89.648	76.978	-1348.479846
A6	83.051	84.623	534.609775
A5	95.964	94.736	1659.939671
倍面積			303.014803
地積			151.5074016
			151.50 m ²

測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _n -1) Y _n
A1	95.964	94.735	-1134.286714
A2	83.051	84.623	-1203.442757
A1	81.743	86.139	1091.349302
A1	95.024	96.539	1372.962945
倍面積			66.542757
地積			33.2713833
			33.27 m ²



縮尺 1/500

申請人

製作者

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。

(静岡地方方法務局浜松支局管轄)

令和7年10月16日 東京法務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成21年11月5日

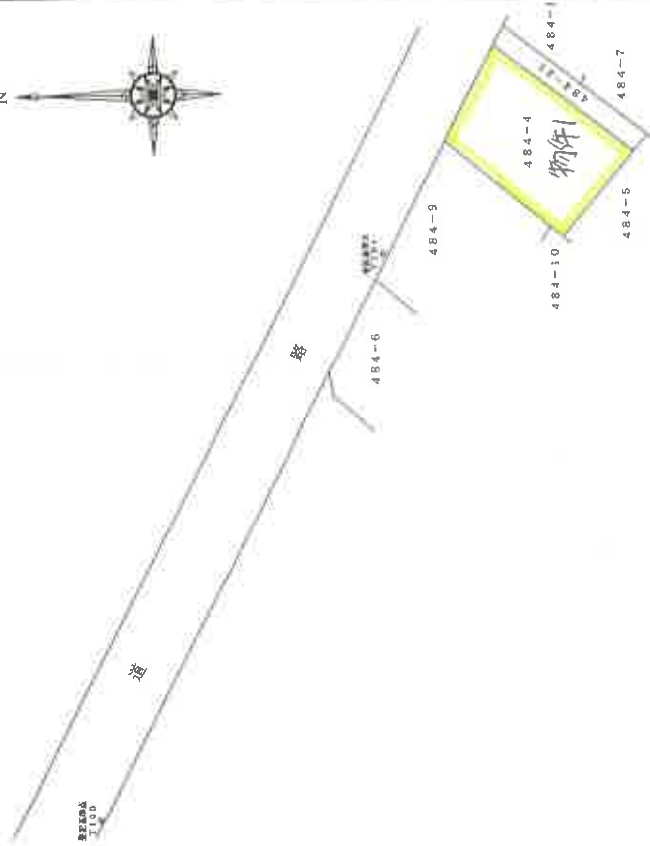
212111

地番 484-4, 484-21

土地の所在 浜松市浜北区本沢台字西川原

引照点図 2/2

A3版をA4版に縮小

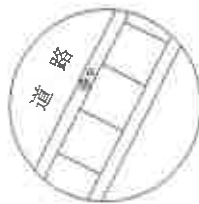
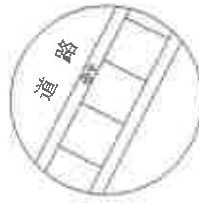


座標一覽表 (任意座標)

測点名	X座標	Y座標
T100	133.281	23.868
T101	106.402	75.723

登記基準点T100

登記基準点T101



縮尺 1/500

申請人

製作者

測量単位 (単位 m)

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。
(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年10月16日 東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成22年4月23日

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。

(静岡地方務局浜松支庁管轄)

令和7年10月16日

東京法務局中野出張所

登記簿

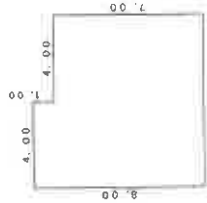
(9 枚目)

建築物平面図

家屋番号 484番4

建築物の所在 浜松市浜北区本沢合字西川原484番地4

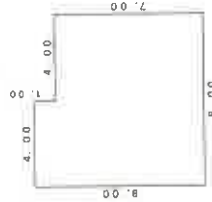
1階



求積表

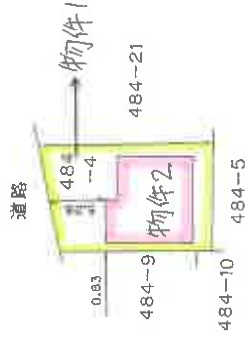
$4.00 \times 1.00 = 4.0000$
 $8.00 \times 7.00 = 56.0000$
 合計 60.0000
 床面積 60.00㎡

2階



求積表

$4.00 \times 1.00 = 4.0000$
 $8.00 \times 7.00 = 56.0000$
 合計 60.0000
 床面積 60.00㎡



作者

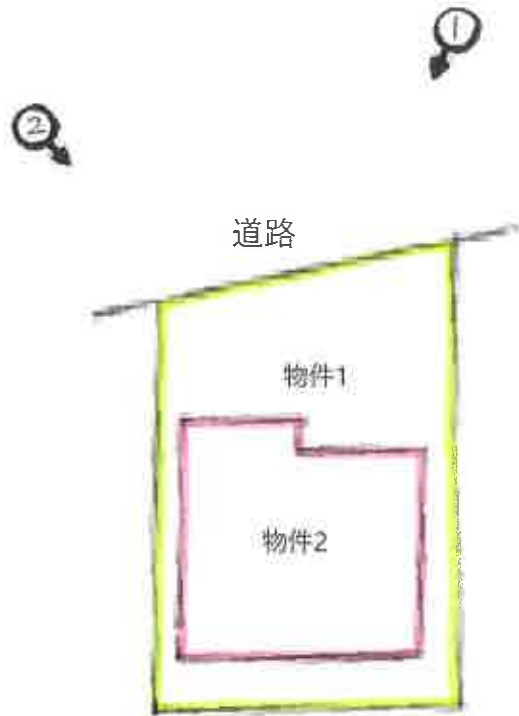
縮尺 250

申請人

縮尺 500

A3版をA4版に縮小

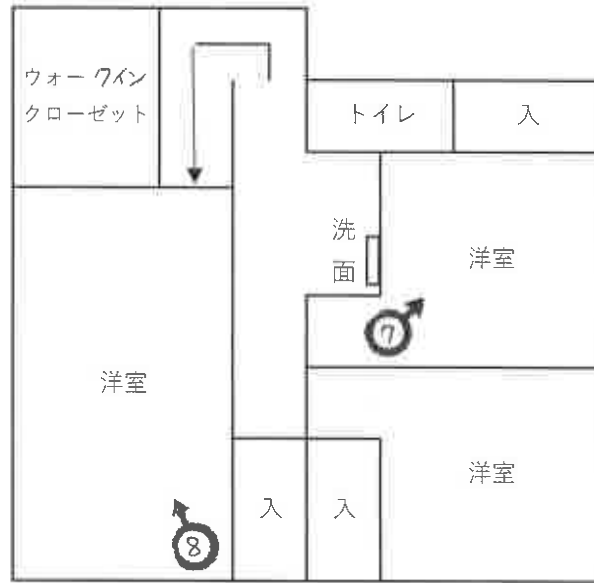
建物配置図



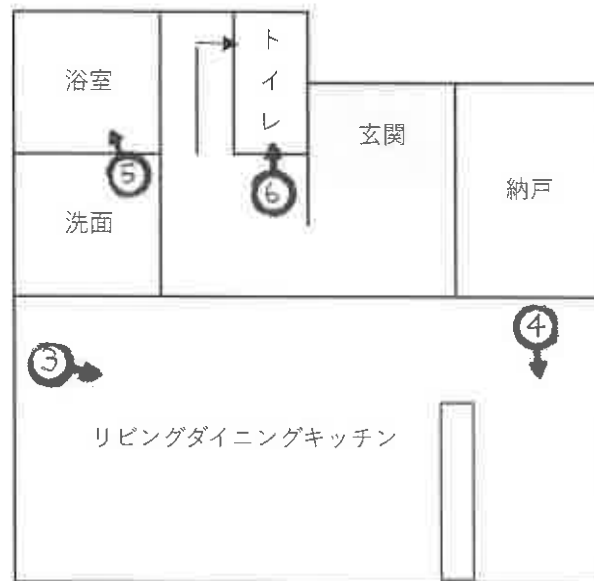
♂写真撮影方向

(0 枚目)

建物間取図



2階



1階

♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



(4)



(13 枚目)

(5)



(6)



(7)



(8)



(15 枚目)

令和7年(ケ)第60号
令和7年12月19日 現地調査
令和8年2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

富田 稲子

物件目録

- | | | | |
|---|------|----------------------|-------------|
| 1 | 所在 | 浜松市浜名区本沢合字西川原 | |
| | 地番 | 484番4 | |
| | 地目 | 宅地 | |
| | 地積 | 151.50平方メートル | |
| 2 | 所在 | 浜松市浜名区本沢合字西川原 484番地4 | |
| | 家屋番号 | 484番4 | |
| | 種類 | 居宅 | |
| | 構造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床面積 | 1階 | 60.00平方メートル |
| | | 2階 | 60.00平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,240,000 円
物件2 (建物)	金 4,960,000 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	
特 記 事 項		
・物件1の土地に物件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「遠州小林」駅の北方・直線距離約 600m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地が多くみられる浜名区郊外の住宅地域	
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	市街化調整区域 なし 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域 大規模既存集落 (一般集落)
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	151.50㎡ ほぼ長方形 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6.8m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 無 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	*線引き前宅地 (登記事項証明書による確認)	

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22年4月16日新築 経過年数：約16年 経済的残存耐用年数：約9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	* 廊下に破損箇所があるほか、クロスの一部に剥がれがみられる。 * 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（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	47,400	0.99	151.50	1.0	7,110,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 浜松浜名-17

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $46,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 47,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件が優る。

イ 個別格差：形状が劣る。

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	158,000	120.0	0.29	5,500,000

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 16年、経済的残存耐用年数 9年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $9 \text{ 年} \div (9 \text{ 年} + 16 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.29$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
		0.3	イ 法定地上権	
1	7,110,000	0.3	法定地上権	2,130,000

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30%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	7,110,000	－ 2,130,000	/	—	0.65
2	5,500,000	＋ 2,130,000	—	—	0.65	4,960,000
一 括 価 格 (合 計)						8,200,000

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. 公示地価格

(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/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：365㎡

供給処理施設：水道

接 面 道 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%)

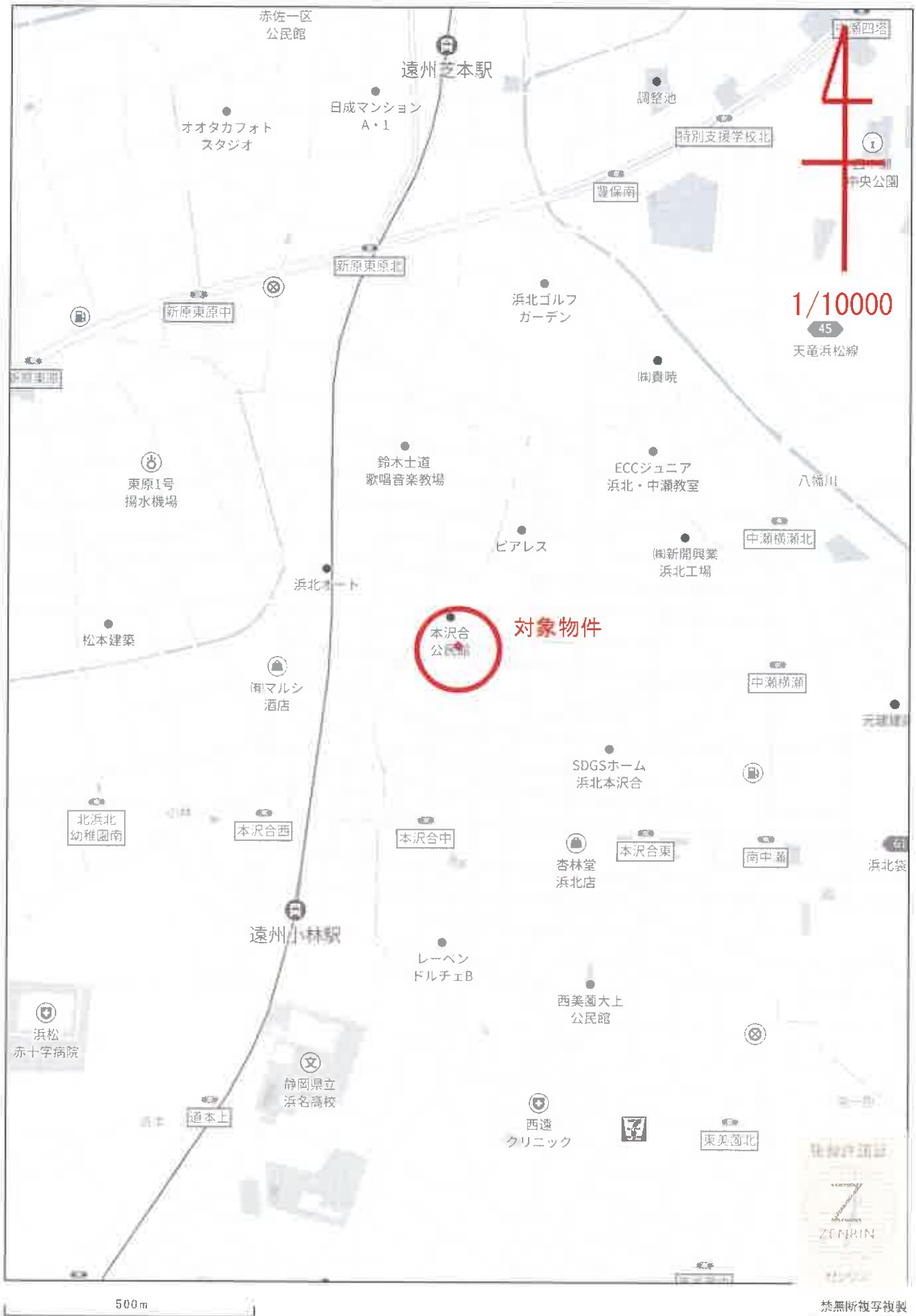
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する郊外の住宅地域

第7 附属資料

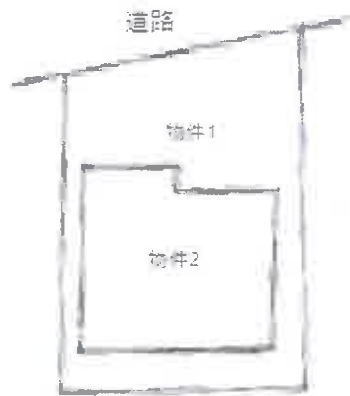
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図・間取図

以 上

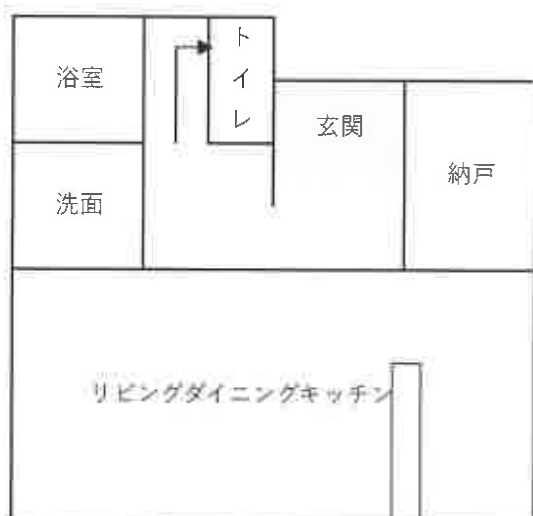
位置図



建物配置図 間取図



2階



1階