

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1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 7月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日 午後 1時00分から 令和 8年 7月16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 6月 1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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区新津町字金吉40番地1

建物の名称 サンポートビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新津町40番1の20

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区新津町字金吉40番1

地 目 宅地

地 積 3485.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1万1018



物 件 明 細 書

令和 8年 3月13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9】

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9】

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9】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。

管理費等の滞納あり。

《 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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区新津町字金吉40番地1

建物の名称 サンポートビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新津町40番1の20

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区新津町字金吉40番1

地 目 宅地

地 積 3485.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1万1018





令和6年(ケ)第78号
令和8年1月9日受理
令和8年2月27日提出

再現況調査報告書
(物件9関係)

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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区新津町字金吉40番地1

建物の名称 サンポートビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新津町40番1の20

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区新津町字金吉40番1

地 目 宅地

地 積 3485.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1万1018



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)	
建物	物件1	
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が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物 (マンション専有部分403号室) を居宅 (空き家) として、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 5,790円 修繕積立金 5,000円 組合費 700円	令和8年2月18日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 管理費滞納額 23,160円 (令和7年10月1日~令和8年2月18日) 修繕積立金滞納額 20,000円 (令和7年~令和8年2月18日) 組合費滞納額 2,800円 (令和7年~令和8年2月18日) <hr/> 上記滞納額合計 45,960円
管理費等照会先	アイワマネージメント株式会社浜松支店	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1 (敷地権の割合100万分の1万1018)	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 敷地配置図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号)	
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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (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)	
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"/> 敷地配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

その他の事項

- 1 本件一棟建物の敷地権の目的土地は、西側幅員約33m舗装市道（曳馬中田島線）に、北側幅員約8m舗装市道（高林茄子1号線）に、南側幅員約4.7m舗装市道（新津12号線）に各接面している。
- 2 本件一棟建物の敷地権の目的土地における主な公法上の規制等、画地の状況については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 本件マンション403号室は、前回（令和7年1月10日）の調査と同様、建物所有者が居宅（空き家）として占有している（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 4 令和7年8月23日に本件マンションで発生した火災が、同マンション403号室に与えた影響の有無につき再調査を行ったところ、同403号室内の状態は、令和7年1月10日に行った現況調査時と同様であり、火災による影響等の不具合箇所は見当たらなかった（別紙「関係人の陳述等」参照）。
- 5 令和7年8月19日、本件マンション管理会社担当者から管理費等の滞納が発生している旨の情報提供を受けたことにより、本件マンション403号室のマンションの管理状況及び管理費等の滞納の有無につき、再調査を行った。管理会社担当者から再提出された回答書による本件マンション403号室の滞納管理費等の状況等については、以下のとおりである。
 - (1) 管理費等の滞納の有無について
現況調査報告書の2頁記載の管理費等の状況を参照されたい。
 - (2) 修繕積立金改定の有無について
修繕積立金の改定はないが、値上げを検討中。
 - (3) 大規模修繕等の実施（予定）の有無について
令和9年4月実施予定
- 6 本件マンション共用部分として、自転車置場、集会室、ゴミ置き場、受水槽室等が存在する。

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

(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
■ アイワマネージメント株式会社浜松支店担当者	本件マンション403号室につき、管理費等の滞納が発生しています。同室の管理費等の滞納等については、回答書を送付します。 (令和8年1月28日 電話聴取)
■ A (所有者)	1 本件マンション403号室は、現在も居宅として、空き家状態です。 2 令和7年8月23日に本件マンションで火災がありましたが、私が所有する403室は、火災による影響はありません。 (令和8年2月3日 聴取)

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)

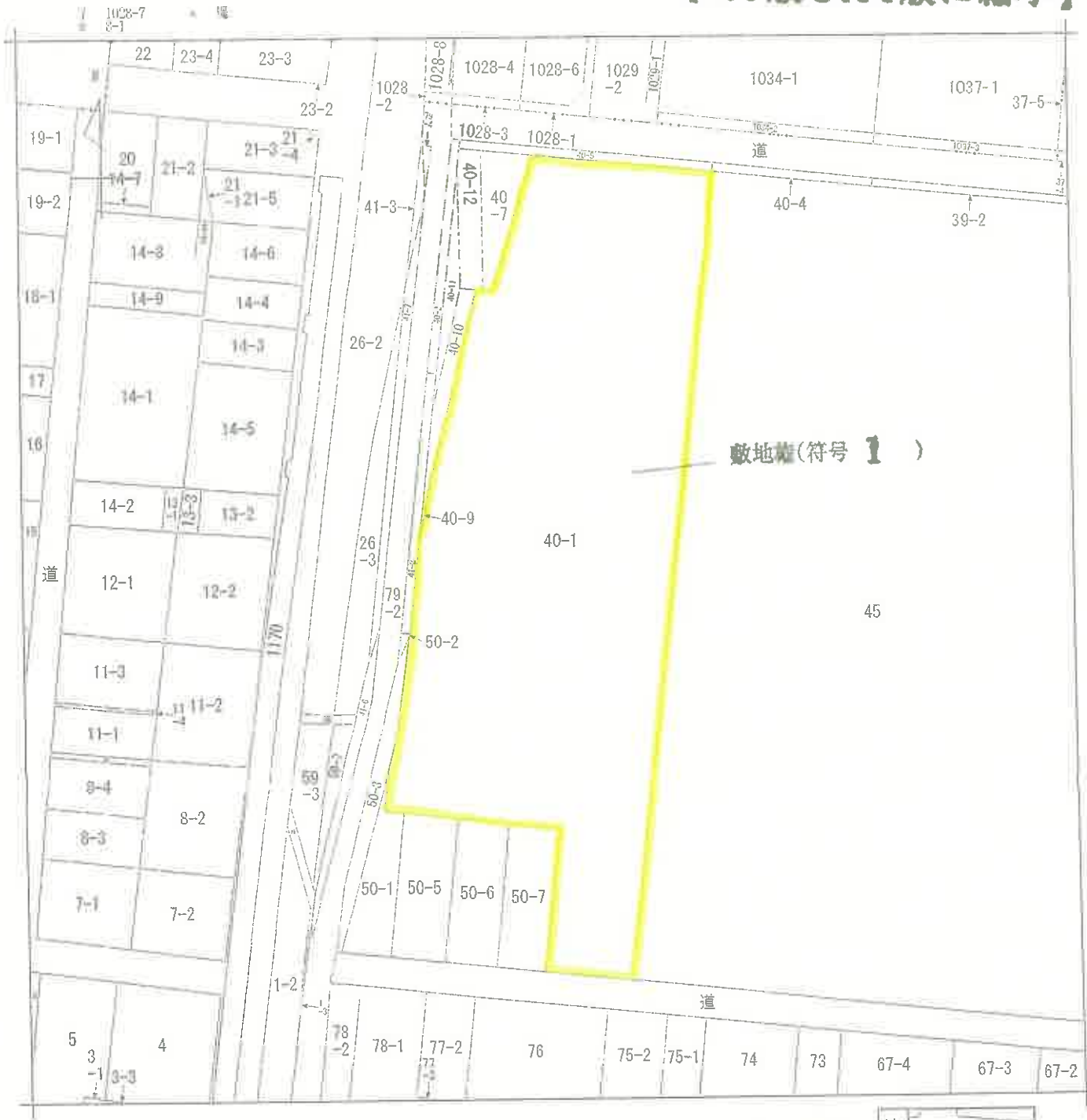
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月28日(水) 1 12:00-12:10 2 13:00-13:10 3 16:45-16:50	1 物件所在地 2 浜松市役所 3、4 当庁	1 物件確認、写真撮影 2 接面道路につき調査 3 本件マンション管理会社担当者に対し、本件マンション403号室の滞納管理費等につき聴取(電話)・照会書送付(令和8年1月30日FAX) 4 A(所有者)に対し、再現況調査期日通知書を送付(郵券410円)
令和8年2月3日(火) 13:00-13:20	当庁	A(所有者)から本件マンションの火災による影響の有無につき聴取及び同403号室の鍵の借用依頼
令和8年2月4日(水) 1 12:30-12:35 2 13:00-13:20	1 A(所有者)宅 2 物件所在地	1 A(所有者)から本件マンション403号室の鍵借用(調査後、返却) 2 立入調査、写真撮影、評価人同行
令和8年2月26日(木) 13:50-14:00	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書交付申請
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、A(所有者)から借用した鍵を使用して解錠し、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)

【A3版をA4版に縮小】



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした下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。

地番区域見出
助信町
新津町

請求部	所在	浜松市中央区新津町字金吉		地番	40番1	
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	備付年月日(原図)		番号又は記号	種類	旧土地台帳附属地図	
				補記事項		

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。

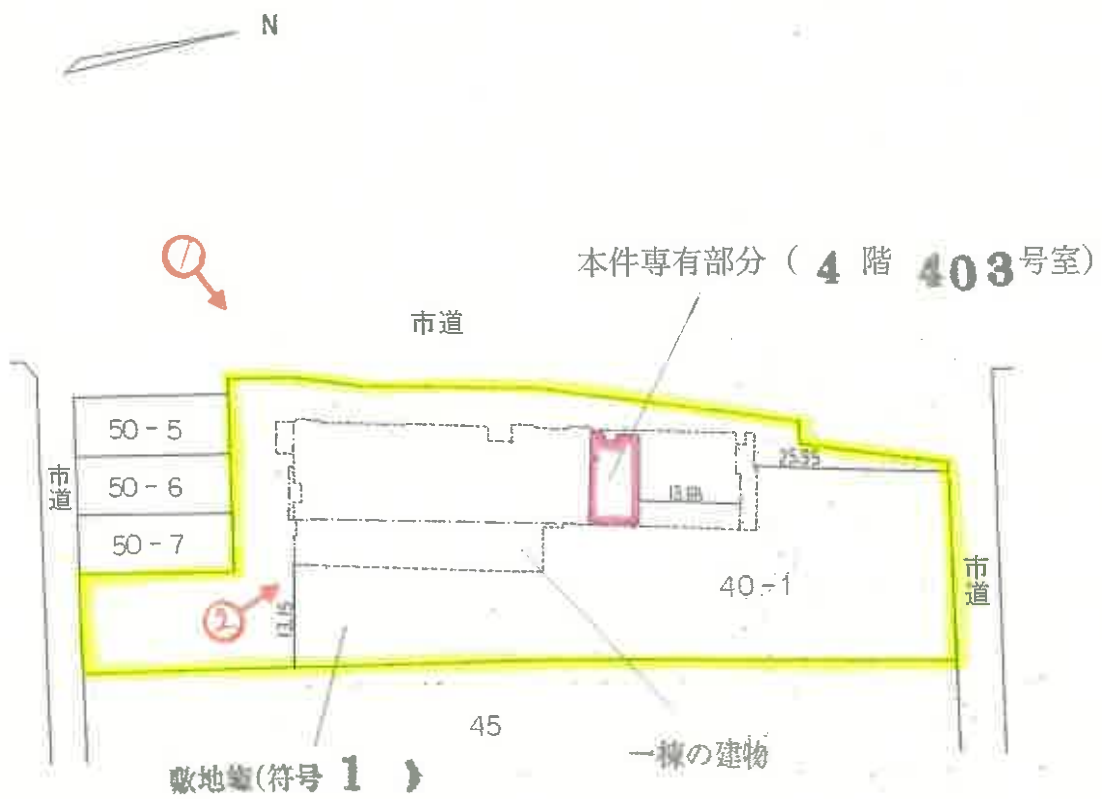
令和6年10月24日
静岡地方法務局浜松支局
登記官



請求番号：45-5
(1/1)

(6 枚目)

敷地配置図・1階平面図



建物の存する部分 4階



写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図 (本件専有部分 4 階 403号室)



 写真撮影の位置及び方向を示す。

(9 枚目)

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5 上記写真4の天井の状態（撮影位置の図示は省略）



写真6

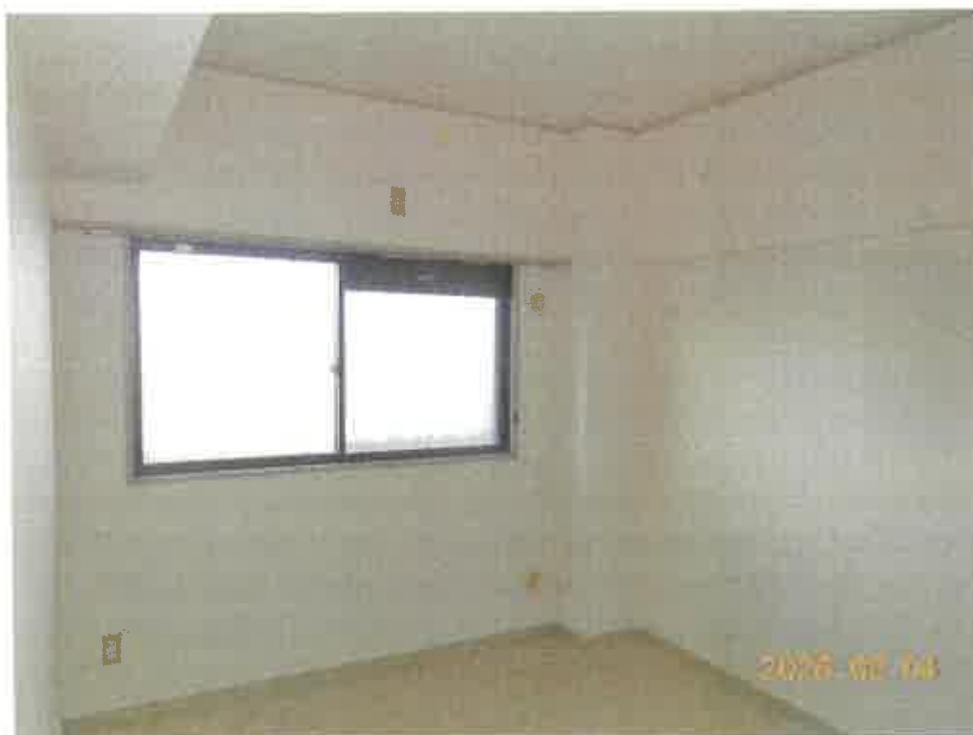


写真7 上記写真6の天井の状態（撮影位置の図示は省略）



写真8



写真9 上記写真8の天井の状態（撮影位置の図示は省略）



写真10



写真1 1



写真1 2 上記写真1 1の天井の状態（撮影位置の図示は省略）



写真13



写真14 上記写真13の天井の状態（撮影位置の図示は省略）



写真15



写真16 上記写真15の天井の状態（撮影位置の図示は省略）



令和6年(ケ)第78号
令和6年12月16日受理
令和7年 2月18日提出

現況調査報告書

(物件9関係)

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

9 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区新津町字金吉40番地1

建物の名称 サンポートビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新津町40番1の20

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区新津町字金吉40番1

地 目 宅地

地 積 3485.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1万1018



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)	
建物	物件1	
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 (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物 (マンション専有部分403号室) を居宅 (空き家) として、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 5,790 円 修繕積立金 5,000 円 組合活動協力金 700 円	令和7年1月30日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 遅延損害金 円 (年 %)
管理費等照会先	アイワマネージメント株式会社浜松支店	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1 (敷地権の割合100万分の1万1018)	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 敷地配置図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号)	
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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地 (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)	
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"/> 敷地配置図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 本件一棟建物の敷地権の目的土地は、西側幅員約3.3m舗装市道(曳馬中田島線)に、北側幅員約8m舗装市道(高林茄子1号線)に、南側幅員約4.7m舗装市道(新津12号線)に各接面している。
- 2 本件一棟建物の敷地権の目的土地における主な公法上の規制等、画地の状況については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 3 本件マンションの管理状況等については、以下のとおりである。(管理会社担当者から管理状況等の回答書提出あり)。
 - (1) ペットの飼育は不可である。
 - (2) 1棟建物の区分所有建物の総戸数は61戸である。
駐車場台数は102台(平置:敷地内64台・敷地外38台)。
各戸に1台分の駐車場の確保はない。
 - (3) 修繕積立金の改定(予定)はない。
 - (4) 大規模修繕等の実施(予定)はない。
- 4 本件マンション共用部分として、自転車置場、集会室、ゴミ置き場、受水槽室等が存在する。
- 5 本件マンション403号室の不具合箇所等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり。

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
■ A (所有者)	<p>1 本件マンション403号室の所有者です。同室には約20年前まで家族と住んでいました。同室は、平成21年頃にリフォームしました。屋内の不具合箇所等はありません。現在同室は空き家となっています。</p> <p>2 本件マンションは以前自主管理でしたが、最近管理体制が変わり管理会社が管理しています。</p> <p>3 本件マンション403号室の管理費等の滞納はありません。 (令和7年1月6日 電話聴取)</p> <p>本件建物は、経年相応の劣化した建物です。雨漏り等の不具合箇所はありません。 (令和7年1月9日 電話聴取)</p>
■ アイワマネジメント株式会社浜松支店担当者	<p>1 サンポートビル管理組合から管理業務の委託を受け、当社が管理業務を行っています。</p> <p>2 本件マンションの管理状況等については、提出した回答書記載のとおりです。</p> <p>3 本件マンションの管理費は月額5,790円、修繕積立金は月額5,000円です。本件マンション403号室に対しては、その他に組合活動協力金として月額700円があります。</p> <p>4 本件マンション403号室には、管理費等の滞納はありません。 (令和7年1月30日 電話聴取)</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

(4 枚目)

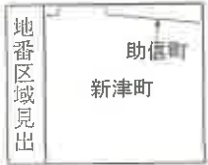
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月18日(水) 13:50-14:05	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理会社調査
令和6年12月27日(金)	当庁	所有者に対し、現況調査期日通知書を送付
令和7年1月6日(月) 1 10:50-10:55 2 11:25-11:35	1 静岡地方法務局 (浜松支局) 2 当庁	1 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し各交付申請 2 所有者から占有状況等につき電話聴取、本件建物の鍵の借用依頼
令和7年1月9日(木) 10:50-10:55	当庁	所有者から占有状況等につき電話聴取
令和7年1月10日(金) 1 11:20-11:50 2 15:10-15:15	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 2 接面道路につき調査
令和7年1月21日(火) 10:00-10:10	当庁	本件マンション管理会社担当者に対し、本件マンション管理規約写し等交付依頼及び滞納管理費等の照会書の回答依頼等(FAX)
令和7年1月30日(木) 15:20-15:25	当庁	本件マンション管理会社担当者に対し、回答書の再確認(電話聴取)
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月10日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、A(所有者)から借用した鍵を使用して解錠し、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】



(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。



請求部	所在	浜松市中央区新津町字金吉		地番	40番1		
出力尺	1/600	精度区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日 (原図)			補記事項	

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。

令和6年10月24日
静岡地方法務局浜松支局
登記官

請求番号：45-5
(1/1)

(6 枚目)



建築物平面図

浜松市中区

家屋番号

新地町 40-1 ~ 20
浜松市新津町字金吉 40 番地 1

建築物の所在

各階平面図

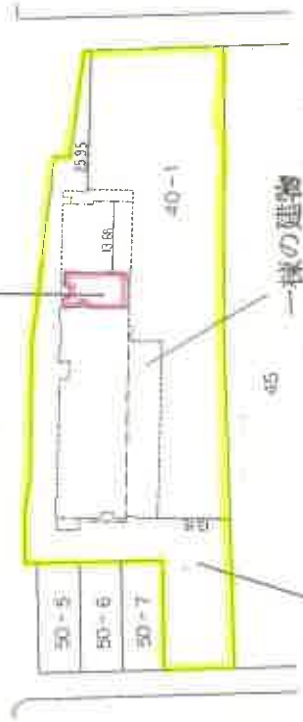
3030740

(建築物の存する部分 4 階)



本件専有部分 (4 階 403 号室)

道



敷地権(符号 1)

建築物の存する部分 4 階

求積

2.63 x 12.04	=	31.6652
1.85 x 11.32	=	20.9420
1.87 x 12.34	=	23.0796
0.95 x 0.50	=	0.4750
		75.2080

床面積 75.20 m²

申請人

縮尺 1/250

作製者

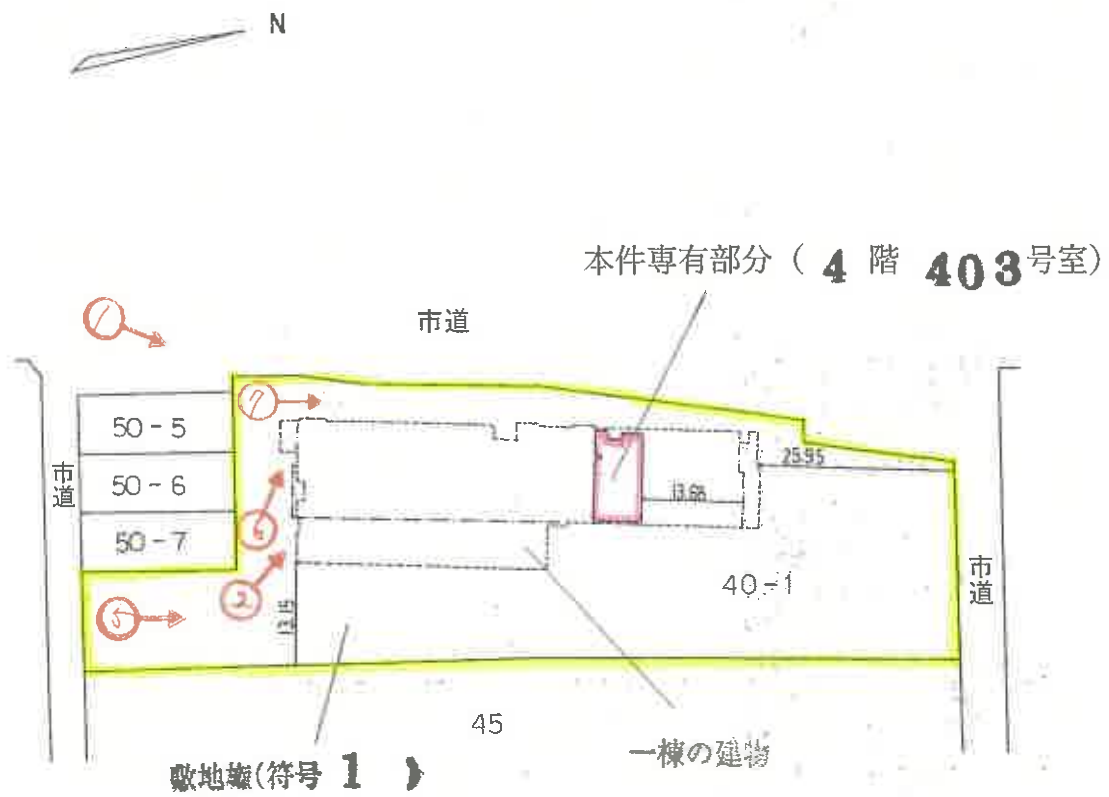
縮尺 1/1000

59.7.23

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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。
令和 6 年 10 月 24 日 静岡地方法務局浜松支局 登記官

敷地配置図・1階平面図



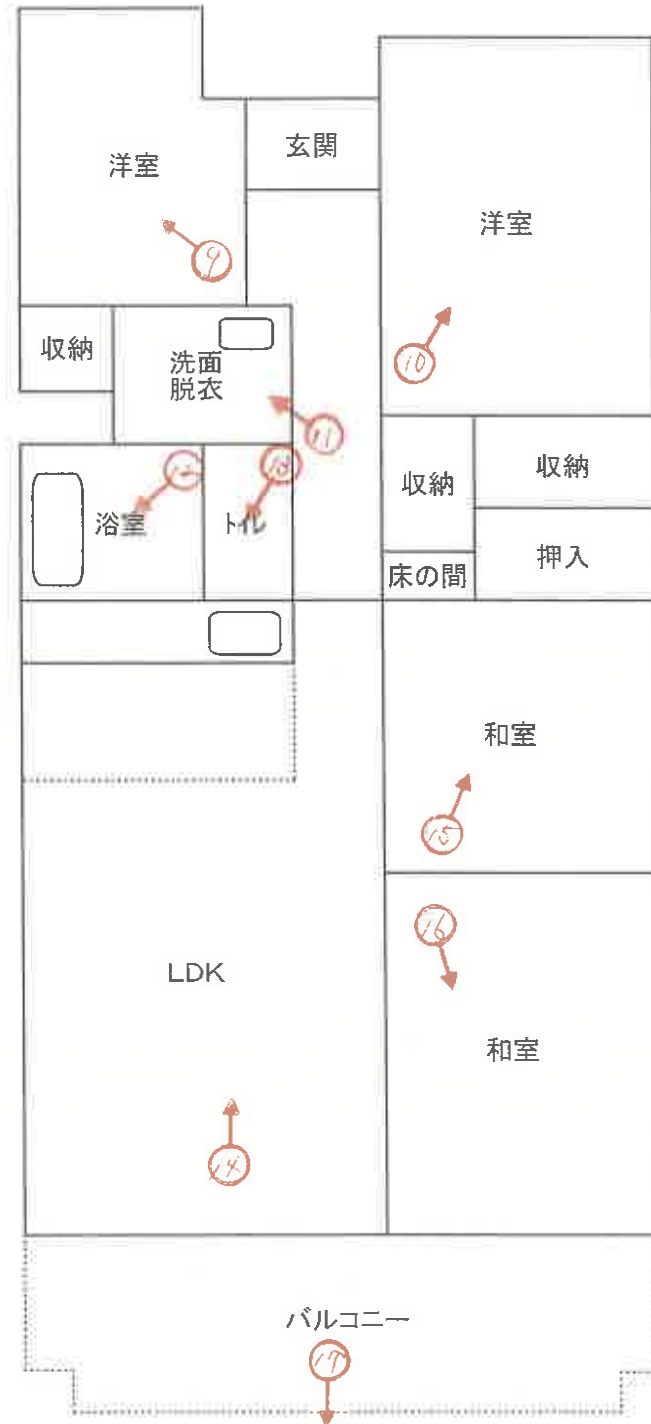
建物の存する部分 4階



写真撮影の位置及び方向を示す。

(8 枚目)

間取図（本件専有部分 4 階 403号室）



 写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1



写真2



写真3



写真4 (撮影位置の図示は省略)



写真5 敷地外駐車場



写真6 駐輪場



写真7 駐輪場



写真8 本件403号室（撮影位置の図示は省略）



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 眺望



令和6年 (ケ) 第 78号
令和8年 2月 4日 現地調査
令和8年 3月 9日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

(物件9関係)

(再)

評価人 不動産鑑定士

市川高史

物 件 目 録

9 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区新津町字金吉40番地1

建物の名称 サンポートビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新津町40番1の20

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区新津町字金吉40番1

地 目 宅地

地 積 3485.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1万1018



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3, 6 9 0, 0 0 0 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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件マンションは、9階建「サンポートビル」の4階部分に所在する区分所有建物である。 ・ 令和7年8月23日に本件マンションで発生した火災が、同マンション403号室に与えた影響の有無につき再調査を行った上で、評価額の見直しを行った。(価格時点は再調査時の令和8年2月4日) 		

※ 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

位置・交通	遠州鉄道西鹿島線「助信」駅の南方・直線距離約 20 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	浜松市中央区新津町地内の混在地域で、周辺には店舗や共同住宅、スポーツ関連施設などが見られる。私鉄沿線の利便性に優れた地域である。	
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 近隣商業地域 80 % 200 % なし 特になし
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	3,485.01 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦地 前面市道とは概ね等高の三方路地 特になし
接面道路の状況	西側幅員約33m舗装市道(建築基準法上の道路) 北側幅員約8.0m舗装市道(建築基準法上の道路) 南側幅員約4.7m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・地上9階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲はスポーツ関連施設、マンション等 その他・・・特になし	
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	・高架により、西側市道の上を遠州鉄道が通っている。 ・令和7年8月23日に本件マンションで発生した火災の影響は見られなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンポートビル
建物の用途	店舗・居宅 (総戸数61戸) 1階は店舗、2階～9階は居宅
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59年7月16日新築 経過年数:約42年 経済的残存耐用年数:約8年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建
仕 様	屋 根:陸屋根 外 壁:吹付タイル等 その他:ー
設 備 等	エレベーター: 有 駐車場: 有 (敷地内64台、敷地外38台) その他: 自転車置き場、集会場、ゴミ置き場等
建物の品等	使用資材 及び : 普通 施 工
管理の形態等	管理組合: 有 管理方式: 委託 管理会社: アイワマネジメント株式会社浜松支店 管理形態: 管理人室なし
管理の状況	普通
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場について、各戸に1台分が確保されているわけではないとのこと。 ・ 令和7年8月23日に本件マンションで発生した火災の建物全体(共有部分)への影響について、外部観察によれば、特に減価の対象となり得る物理的損傷等は見られなかった。 ・ 令和9年4月大規模修繕等の実施予定あり。

(2) 専有部分の概要

構造種類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位置	4階 主要開口部の方位：東向き
床面積	75.20 m ² (登記面積)
間取り	4LDK (後添間取図参照) (平成21年頃にリフォームしたとのこと。)
仕様	天井：クロス、合板等 床：カーペット等 内壁：クロス等 設備：給水・排水・電気等 その他：特になし
維持管理の状態	やや劣る
管理費等	管理費：5,790円(月額) 修繕積立金：5,000円(月額) 滞納額：なし(令和8年2月18日時点) 管理費の滞納額 23,160円 修繕積立金の滞納額 20,000円 (注) その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専有部分の利用状況等	・所有者が居宅(空き家)として、占有している。
特記事項	・畳にカビが広がっていた。 ・令和7年8月23日に本件マンションで発生した火災の本件専有部分への影響について、外部観察によれば、前回調査時との変化は見られず、減価の対象となり得る物理的損傷等は見られなかった。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
260,000	75.20	0.15	2,930,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 42 年、経済的残存耐用年数 8 年、観察減価 5 %

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 8 年 ÷ (42 年 + 8 年) × (1 - 0.05) ≒ 0.15

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
92,400	1.03	3485.01	1.00	11,018 / 1,000,000	3,650,000

ア 標準価格：地価公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 浜松中央ー7

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$88,600 \text{ 円/m}^2 \times 102 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 95 \approx 92,400 \text{ 円/m}^2$

◇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：角地を考慮した。

◇地域格差：公示地等は環境条件等で劣る。

イ 個別格差：三方路(+)等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
2,930,000	3,650,000	1.00	1.00	6,580,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を勘酌して補正した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

II 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
780,000	1.00	0.15	1.00	5,200,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた

$$65,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ヶ月} = 780,000 \text{ 円 (年額)}$$

イ 家賃等補正：なし

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率：なし

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
① 積算価格	6,580,000	—	6,580,000
② 収益価格			5,200,000
③ 調整後の価格			6,500,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
6,500,000	0.90	0.65	0.97	3,690,000

イ 市場性修正：令和7年8月23日に本件マンションで発生した火災の影響について、外部観察だけでは判断できない物理的減価の可能性、並びに心理的な減価を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を控除した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示地 : 浜松中央-7
所 在 : 浜松市中央区新津町字北浦 176 番
価 格 : 88,600 円/㎡
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 2,357 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 10.5 m市道、北側道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域
(建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : マンション、事業所等が混在する住宅地域

- ## 第7 附属資料
- 変更がないため省略

以 上

令和6年 (ケ) 第 78号
令和7年 1月10日 現地調査
令和7年 2月17日 評価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書

(物件9関係)

評価人 不動産鑑定士

市川高史

9 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区新津町字金吉40番地1

建物の名称 サンポートビル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新津町40番1の20

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.20平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区新津町字金吉40番1

地 目 宅地

地 積 3485.01平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 100万分の1万1018



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 4,620,000 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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金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	
特 記 事 項		
<p>・本件マンションは、9階建「サンポートビル」の4階部分に所在する区分所有建物である。</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

位置・交通	遠州鉄道西鹿島線「助信」駅の南方・直線距離約20m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	浜松市中央区新津町地内の混在地域で、周辺には店舗や共同住宅、スポーツ関連施設などが見られる。私鉄沿線の利便性に優れた地域である。	
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 近隣商業地域 80% 200% なし 特になし
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	3,485.01 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦地 前面市道とは概ね等高の三方路地 特になし
接面道路の状況	西側幅員約33m舗装市道(建築基準法上の道路) 北側幅員約8.0m舗装市道(建築基準法上の道路) 南側幅員約4.7m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・地上9階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照、通風は普通 周囲はスポーツ関連施設、マンション等 その他・・・特になし	
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	・高架により、西側市道の上を遠州鉄道が通っている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サンポートビル
建物の用途	店舗・居宅 (総戸数61戸) 1階は店舗、2階～9階は居宅
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59年7月16日新築 経過年数:約40年 経済的残存耐用年数:約10年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建
仕 様	屋 根:陸屋根 外 壁:吹付タイル等 その他:ー
設 備 等	エレベーター: 有 駐車場: 有 (敷地内64台、敷地外38台) その他: 自転車置き場、集会場、ゴミ置き場等
建物の品等	使用資材 及び : 普通 施 工
管理の形態等	管理組合: 有 管理方式: 委託 管理会社: アイワマネージメント株式会社浜松支店 管理形態: 管理人室なし
管理の状況	普通
特記事項	・駐車場について、各戸に1台分が確保されているわけではないとのこと。

【2】専有部分の概要

構造種類	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建 居宅
位置	4階 主要開口部の方位：東向き
床面積	75.20 m ² （登記面積）
間取り	4LDK（後添間取図参照） （平成21年頃にリフォームしたとのこと。）
仕様	天井：クロス、合板等 床：カーペット等 内壁：クロス等 設備：給水・排水・電気等 その他：特になし
維持管理の状態	やや劣る
管理費等	管理費：5,790円（月額） 修繕積立金：5,000円（月額） 滞納額：なし（令和7年1月30日時点） 管理費の滞納額 0円 修繕積立金の滞納額 0円 （注）その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専有部分の利用状況等	・所有者が居宅（空き家）として、占有している。
特記事項	・畳にカビが広がっていた。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
260,000	75.20	0.19	3,710,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた。

経過年数 40 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 5 %

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = 10 年 ÷ (40 年 + 10 年) × (1 - 0.05) ≒ 0.19

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
90,400	1.03	3485.01	1.00	11,018 / 1,000,000	3,580,000

ア 標準価格：地価公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 浜松中央-7

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準価格

$86,700 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 95 \doteq 90,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：角地を考慮した。

◇地域格差：公示地等は環境条件等で劣る。

イ 個別格差：三方路(+)等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
3,710,000	3,580,000	1.00	1.00	7,290,000

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して補正した。

エ 個別格差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

II 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
780,000	1.00	0.15	1.00	5,200,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた

$$65,000 \text{ 円 (月額)} \times 12 \text{ ヶ月} = 780,000 \text{ 円 (年額)}$$

イ 家賃等補正：なし

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正率：なし

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
① 積算価格	7,290,000	—	7,290,000
② 収益価格			5,200,000
③ 調整後の価格			7,100,000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
7,100,000	1.00	0.65	1.00	4,620,000

イ 市場性修正：なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

第6 参考価格資料

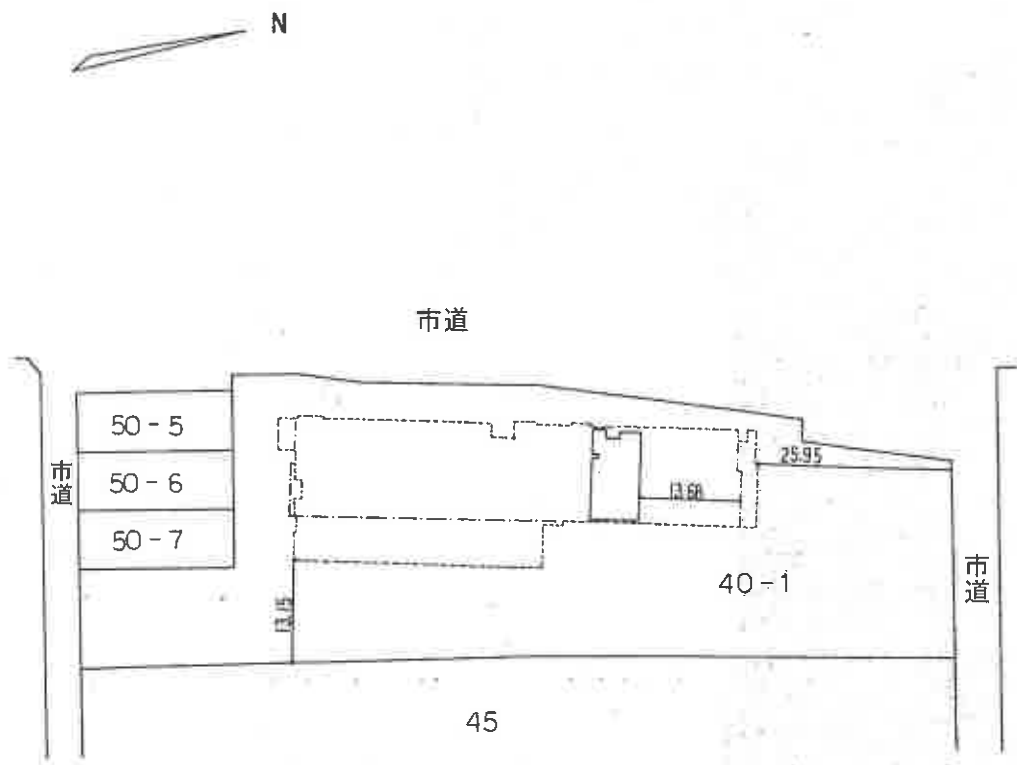
- 1 地価公示地 : 浜松中央-7
所 在 : 浜松市中央区新津町字北浦 176 番
価 格 : 86,700 円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 2,357 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 東側 10.5 m市道、北側道
用途指定等 : 第1種住居地域
(建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地域の概要 : マンション、事業所等が混在する住宅地域

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

建物配置図



建物の存する部分 4 階

間取図

