

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月22日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場 早起子

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22日 午前 8時30分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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26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 8月 6日 午後 1時00分から 令和 8年 8月 6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。
<p>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22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。</p>	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 浜松市中央区南浅田一丁目                      |
|   | 地 番   | 124番21                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 369.81平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 浜松市中央区南浅田一丁目 124番地21              |
|   | 家屋 番号 | 124番21                            |
|   | 種 類   | 居宅・事務所                            |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 161.75平方メートル<br>2階 80.00平方メートル |
| 3 | 所 在   | 浜松市中央区南浅田一丁目                      |
|   | 地 番   | 124番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 95.83平方メートル                       |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月12日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 堀場 早起子

---

---

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1】

土地南西側部分(駐車スペース)につき株式会社ピジョンが占有している。  
同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

建物1階西側部分の事務所及び同建物の屋根(パネル設置部分)につき  
株式会社ピジョンが占有している。その余の部分はCが占有している。  
同人らの賃借権は抵当権に後れる。  
ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号3】

全部分につき株式会社ピジョン及びCが占有している。  
同人らの占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 浜松市中央区南浅田一丁目  
地 番 1 2 4 番 2 1  
地 目 宅地  
地 積 3 6 9 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区南浅田一丁目 1 2 4 番地 2 1  
家屋 番号 1 2 4 番 2 1  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 1 6 1 . 7 5 平方メートル  
2階 8 0 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 浜松市中央区南浅田一丁目  
地 番 1 2 4 番 4  
地 目 宅地  
地 積 9 5 . 8 3 平方メートル





令和7年(ケ)第31号

令和7年 9月 9日受理

令和7年 12月 4日提出

## 現況調査報告書

(物件1、2、3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

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 浜松市中央区南浅田一丁目                                 |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 2 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 3 6 9 . 8 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 浜松市中央区南浅田一丁目 1 2 4 番地 2 1                    |
|   | 家屋 番号 | 1 2 4 番 2 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅・事務所                                       |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 1 6 1 . 7 5 平方メートル<br>2階 8 0 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在   | 浜松市中央区南浅田一丁目                                 |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 4                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 9 5 . 8 3 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南浅田一丁目24番26号
土地	物件1、3
現況地目	■宅地(物件1、3) □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 ■その他の者ら(株式会社ピジョン・C) 1 上記の土地所有者が物件1の土地に下記物件2の建物を所有している。 2 上記の株式会社ピジョン、C及びその家族が物件1の土地南西側部分及び物件3の土地をそれぞれ駐車スペースとして使用し、占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
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)
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(株式会社ピジョン・C) 上記の株式会社ピジョンが本建物1階西側部分を事務所、同建物の屋根部分をパネル設置場所として、その余の部分を上記C及びその家族が居宅として使用し、各占有している ■「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1、2関係)		
占有範囲	■物件1の土地南西側部分の駐車スペース	■物件2の建物西側部分の事務所及び同建物の屋根 (パネル設置部分)
占有者	■株式会社ピジョン	■株式会社ピジョン
占有状況	■敷地	■事務所 ■屋根
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(B(占有者会社代表者))	■陳述(B(占有者会社代表者)) ■文書(賃貸借契約書)
占有権原	■使用借	■賃借
占有開始時期	令和5年11月25日	令和5年11月25日
最初の契約等	契約日	令和5年11月25日 (口頭契約)
	期間	令和5年11月30日から 令和7年11月29日まで 2年間
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年	<input type="checkbox"/> 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期		毎月 金38,500円 (毎月末限り翌月分払) 尚、賃料については、株式会社ピジョンが株式会社たいよう豊川事務所の電気代、水道代、電話代、固定資産税の一部を支払って賃料として充当している。別紙「関係人の陳述等」参照。
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり	■上記のとおり ■下記のとおり
		占有者の主張する賃借権は抵当権に後れる。したがって賃借人の賃貸借契約は、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であると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■物件2の建物西側部分の事務所を除くその余の部分	
占有者	■C	
占有状況	■居宅 (物件2)	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (B (Cの夫)) ■文書 (賃貸借契約書)	
占有権原	■賃借 □使用借 □転借 □	
占有開始時期	平成28年8月1日	
最初の契約等	契約日	平成28年7月25日
	期間	平成28年8月1日から ■平成31年7月31日まで 3年間
更新の種別	□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の期間	令和7年8月1日から ■令和10年7月31日まで 3年間	
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他( )
	借主	■占有者 □その他( )
賃料・支払時期	毎月 金80,000円 (毎月末日限り翌月分払)	
敷金・保証金	■ない □敷金 □保証金	
特約等	□譲渡転貸可 □	
その他	■賃料の支払い内容につき、覚書あり。	
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり	
	<p>占有者の主張する賃借権は抵当権に後れる。したがって賃借人の賃貸借契約は、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であると思料する。</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

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲	■物件3の土地	■物件3の土地	
占有者	■C	■株式会社ピジョン	
占有状況	■駐車スペース	■駐車スペース	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(B(占有者会社代表者))	■陳述(B(占有者会社代表者))	
占有権原	■使用借	■使用借	
占有開始時期	平成28年8月1日	令和5年11月25日	
最初の契約等	契約日	平成28年8月1日 (口頭契約)	令和5年11月25日 (口頭契約)
	期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の期間	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年	<input type="checkbox"/> 年 月 日から 年 月 日まで 年間	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他( )	■所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他( )	■占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期			
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他			
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり	

(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 本件土地建物の占有状況等について、本件調査に際し、所有者会社代表者Aとの面談は出来なかったが、物件2の建物西側部分の事務所を占有する会社代表者Bから聴取した。
- 2 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。
- 3 物件1、3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。
- 4 物件1の土地は、西側幅員約17mの舗装市道(市道元浜米津線・地番216の土地は、浜松市所有の公衆用道路)、物件3の土地は、東側幅員約6mの舗装市道(市道浅田76号線・地番221の土地は、浜松市所有の公衆用道路)にそれぞれ接面している。
- 5 物件1、3の各土地は一画地をなしており、物件1の土地は物件2の建物の敷地として、物件3の土地は駐車スペースとして一体利用している。
- 6 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (占有者会社代表者)	<p>1 本件土地建物は、株式会社たいよう（代表者代表取締役A）が所有する物件で、本件土地建物の所有者会社代表者Aは、私の元息子です。</p> <p>2 株式会社ピシオンは、物件2の建物1階西側部分を事務所、屋根部分をソーラーパネルの設置場所として、私の妻Cは、その余の部分を居宅として、それぞれ株式会社たいようとの間で賃貸借契約を交わし、使用しています。居宅部分の賃料については、貸主の株式会社たいようと借主のCとの間に覚書が作成されています。Cが働いていたときの未払い給与と相殺しているため、事実上賃料は支払っていません。居宅部分には、私たち家族が住んでいます。</p> <p>3 物件2の建物1階西側部分の事務所は、以前、株式会社たいよう浜松営業所の事務所として使用していましたが、令和5年11月頃から株式会社ピシオンの事務所として使用し、メガソーラープロショップの事業を営んでいます。</p> <p>4 物件2の建物1階西側部分の事務所及び株式会社ピシオン所有のソーラーパネルが設置されている物件2の建物の屋根部分の賃貸借契約上の賃料は、月額38,500円です。</p> <p>5 物件1の土地の南西側部分には、株式会社ピシオンの自立看板が、物件2の建物の南東部分にはサンルームが、物件3の土地にはカーポートがそれぞれ存在します。</p> <p>6 物件2の建物内で、犬2匹を飼育しています。</p> <p>7 物件2の建物の屋根には、株式会社ピシオン所有のソーラーパネルが設置されており、ソーラーパネルは全売電用として使用しています。ソーラーパネルについては、太陽光発電所売買契約書が存在します。ソーラーパネルの購入代金等の残債務はありません。同契約書の第3条の売買代金の授受には、本契約締結と同時に金0円を支払うと記載されていますが、これは売買代金全額をすでに支払っているため、手付金がないという意味の0円を表しています。</p> <p>8 物件2の建物は、オール電化ではありません。</p> <p>9 物件2の建物は、経年相応の劣化した建物で、特段の不具合箇所はありません。 (令和7年9月30日聴取)</p> <p>物件2の建物南西側部分の敷地の一部を事務所の駐車スペースとして使用し、物件3の土地を居宅兼事務所の駐車スペースとしてそれぞれ使用しています。駐車スペースの借用については、賃貸借契約書は存在しません。いずれも本件所有者との間で無償にて使用しています。 (令和7年11月25日電話聴取)</p> <p>物件2の建物の事務所と屋根の賃貸借契約書記載の賃料は、月額38,500円ですが、株式会社ピシオンが株式会社たいようの豊川事務所の電気代、水道代、電話代、固定資産税の一部を支払っているため、その分を賃料（10,000円）として充当しています。 (令和7年11月26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  
( 7 枚目)

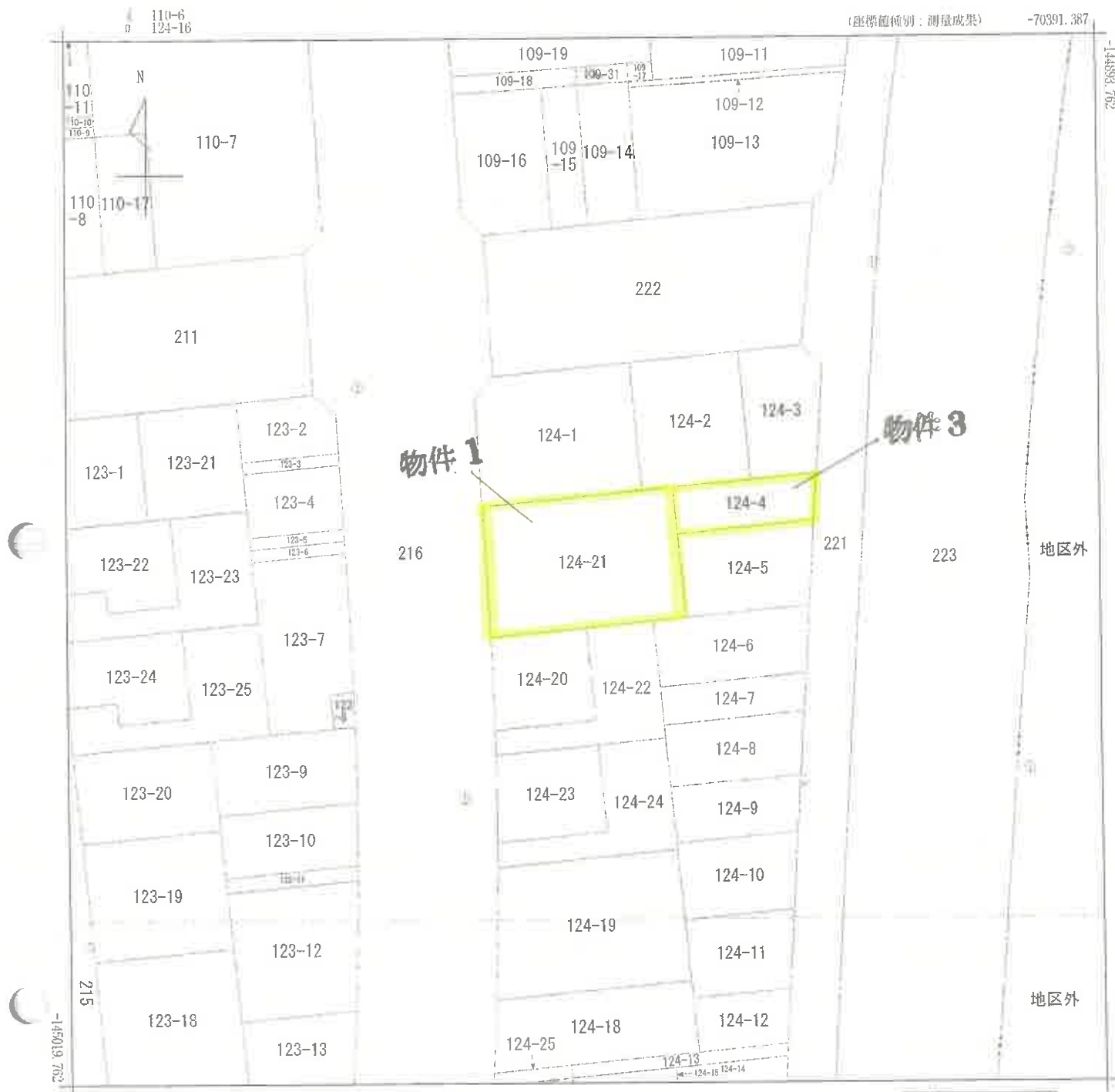
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月11日(木) 1 11:15-11:30 2 13:30-13:40	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 物件確認、写真撮影 2 隣接地の登記事項証明書、現在事項 全部証明書各交付申請
令和7年9月12日(金)	当庁	Bに対し、現況調査期日を通知(電話)
令和7年9月30日(火) 1 9:50-11:10 2 11:40-11:50	1 物件所在地 2 浜松市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価 人同行、Bから占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
令和7年10月29日(水) 14:00-14:05	物件所在地	Bから賃貸借契約書写しを受領したが、 対象外の契約書写しであった
令和7年11月25日(火) 17:35-17:45	当庁	Bから占有状況等につき聴取(電話)
令和7年11月26日(水) 15:00-15:10	物件所在地	Bから賃貸借契約書写し受領及び賃 貸借契約の内容につき聴取
<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

# 【A3版をA4版に縮小】

(座標値種別：測量成果)

-70391.387



-70516.387 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
南浅田1丁目

請求部	所在	浜松市中央区南浅田一丁目			地番	124番21	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	Ⅷ	分類	地図(法第14条第1項)
種類	土地区画整理所在図						
作成年月日	平成24年12月			備付年月日(原図)	平成25年1月15日		補事項

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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年6月4日

名古屋法務局豊川出張所

登記官

請求番号：37-1

(1/1)

( 9 枚目 )

登記年月日：平成28年6月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

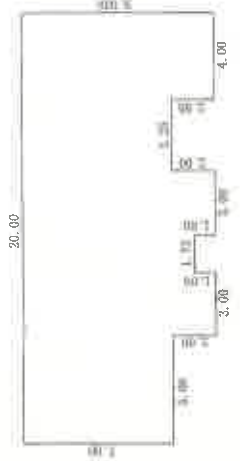
【A3版をA4版に縮小】

建築物図面

家屋番号	124番21
建物の所在	浜松市中区南浅田一丁目124番21

各階平面図

1階平面図



求積表

7.00 × 5.00 = 35.0000
9.00 × 3.00 = 27.0000
8.00 × 1.75 = 14.0000
9.00 × 3.00 = 27.0000
7.00 × 3.25 = 22.7500
9.00 × 4.00 = 36.0000
<b>161.7500</b>
1階床面積 161.75㎡

2階平面図



求積表

4.00 × 20.00 = 80.0000
80.0000
2階床面積 80.00㎡

物件2

物件1



(単位 m.)

申請人	縮尺 1/500
製作者	縮尺 1/250

(平成28年 5月28日作図)

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図面である。

(静岡県地方務局浜松支局管轄)

令和7年6月4日

名古屋法務局豊川出張所

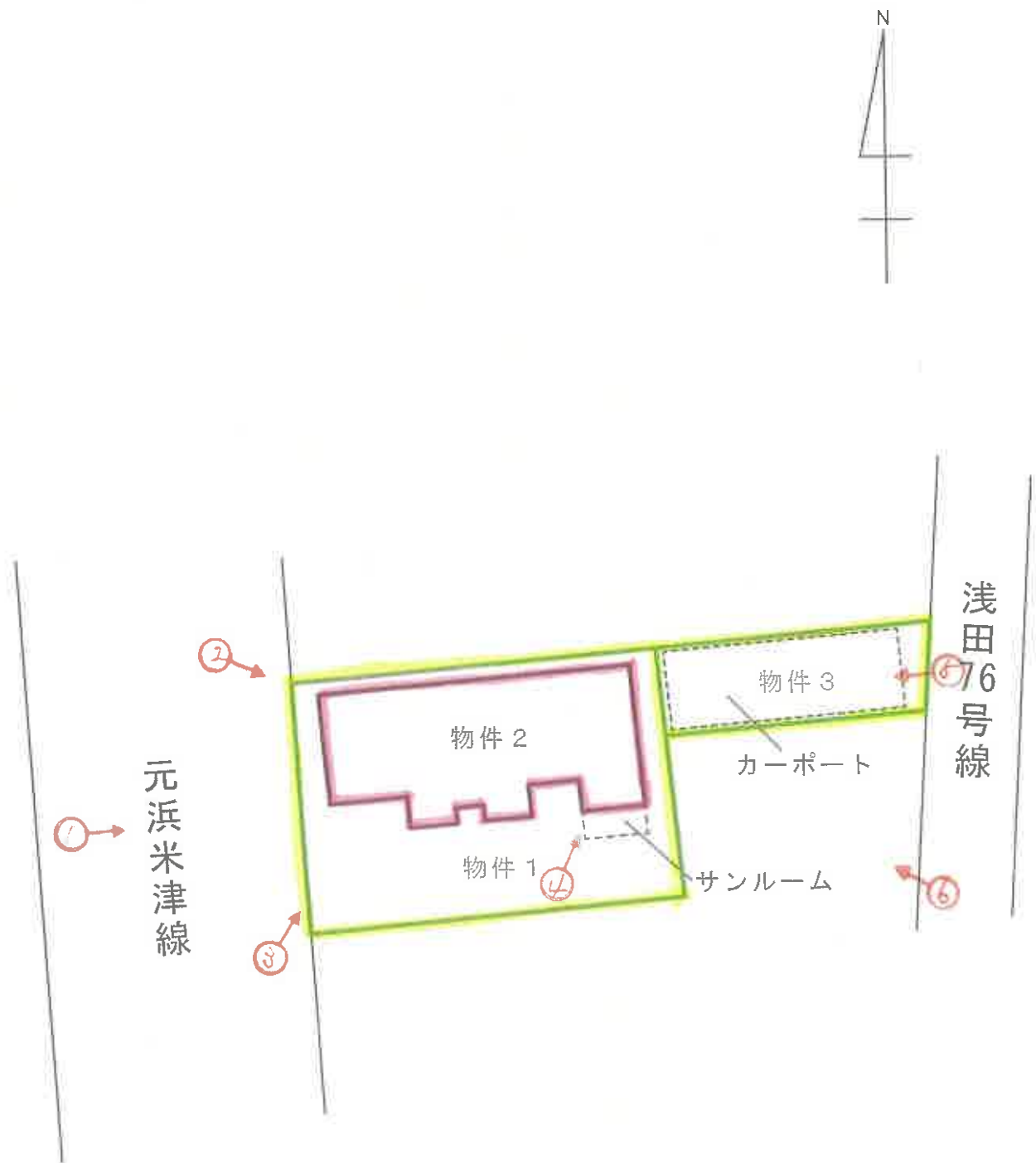
登記官

(10枚目)

請求番号：37-2

(1/2)

# 土地建物位置関係図（概略）



縮尺約1/400

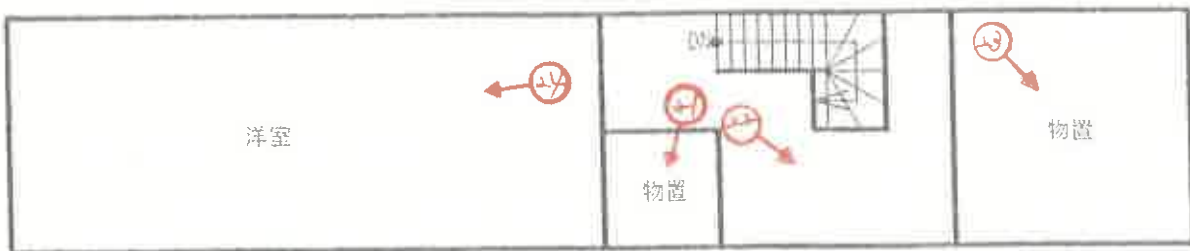
 写真撮影の位置及び方向を示す。

※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

# 間取図 物件2



1階



2階

 写真撮影の位置及び方向を示す。

( 12枚目)

写真1



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11 サンルーム内



写真12



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 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



令和 7 年 (ケ) 第 31 号  
令和 7 年 9 月 30 日 現 地 調 査  
令和 7 年 12 月 2 日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

# 評 価 書

(2分冊の1 物件1・2・3)

評価人 不動産鑑定士

木村 満義

## 物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市中央区南浅田一丁目  
地 番 1 2 4 番 2 1  
地 目 宅地  
地 積 3 6 9 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区南浅田一丁目 1 2 4 番地 2 1  
家屋 番号 1 2 4 番 2 1  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 1 6 1 . 7 5 平方メートル  
2 階 8 0 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 浜松市中央区南浅田一丁目  
地 番 1 2 4 番 4  
地 目 宅地  
地 積 9 5 . 8 3 平方メートル
- ~~4 所 在 磐田市草崎字松山  
地 番 1 9 7 9 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 3 9 . 0 6 平方メートル~~
- ~~5 所 在 磐田市草崎字松山  
地 番 1 9 7 9 番 8~~

物 件 目 録

~~地 目 宅地  
地 積 250.45平方メートル~~

~~所 在 磐田市草崎字松山~~

~~地 番 1979番11~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 51.54平方メートル~~

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,150,000 円
物件2 (建物)	金 16,030,000 円
物件3 (土地)	金 3,550,000 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・3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3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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<p>【土地の概況及び利用状況等に関する特記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1の土地に物件2の建物が存する。</li> <li>・物件3の土地にカーポートが存する。</li> </ul> <p>【建物の概況及び利用状況に関する特記事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社ピジョンが、物件2の建物の1階西側部分を賃借し、事務所として使用している。</li> <li>・株式会社ピジョンが、物件2の建物の屋根部分を賃借し、ソーラーパネルを設置している。なお、電気は全量売電しているとのことである。</li> <li>・上記以外の部分をC及びその家族が賃借し、居宅として使用している。</li> <li>・物件2の建物には、経年相応の劣化が認められる。</li> <li>・物件2の建物内で、犬2匹を飼育している。</li> <li>・物件2の建物のリビングの南側にサンルームが存する。</li> </ul> <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</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（物件1・3）

位置・交通	J R 東海道本線「浜松」駅の南西方・直線距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅のほか併用住宅等も見られる地域	
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% なし 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	465.64㎡（物件1: 369.81㎡） （物件3: 95.83㎡） 不整形 ほぼ平坦地 二方路地で、路面とほぼ等高に接面 特になし
接面道路の状況	西側幅員約17m舗装市道（建築基準法上の道路） 東側幅員約6m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1は、物件2の建物の敷地として利用されている。物件3は駐車スペースとして利用されている。  目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
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、前面道路に施設管は配置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等で、将来的に該当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>・ 物件1の土地に物件2の建物が存する。</li><li>・ 物件3の土地にカーポートが存する。</li></ul> <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>
------	---

## 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28年5月28日 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約11年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
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・事務所 間取り：後添間取図参照
品等	普通
保守管理の状況	普通
建物の利用状況	株式会社ピジョンが1階西側部分を事務所、同建物の屋根部分をソーラーパネル設置場所として、その余の部分をC及びその家族が居宅として使用し、各占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社ピジョンが、物件2の建物の1階西側部分を賃借し、事務所として使用している。</li> <li>・株式会社ピジョンが、物件2の建物の屋根部分を賃借し、ソーラーパネルを設置している。なお、電気は全量売電しているとのことである。</li> <li>・上記以外の部分をC及びその家族が賃借し、居宅として使用している。</li> <li>・物件2の建物には、経年相応の劣化が認められる。</li> <li>・物件2の建物内で、犬2匹を飼育している。</li> <li>・物件2の建物のリビングの南側にサンルームが存する。</li> </ul> <p>※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p>

## 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、対象物件が居宅・事務所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・3（土地）

物件1・3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	82,700	0.86	369.81	0.9	23,670,000
3	82,700	0.86	95.83	—	6,820,000
					30,490,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示 浜松中央-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $75,400\% \times 100.7 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 90 \approx 82,700\%$

◇ 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 : 公示地は環境条件等が劣る。

イ 個 別 格 差 : 形状等を考慮した。

ウ 地 積 : 登記数量を採用。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応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	157,000	241.75	0.5	18,980,000

イ 現況延床面積：登記簿数量を採用

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9年、経済的残存耐用年数11年、観察減価率10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝11年÷（9年＋11年）×（1－0.1）≒0.5

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	23,670,000	0.50	法定地上権	11,840,000
3	6,820,000	—	—	—

イ 土地利用権等割合：物件1に係る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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
	1	23,670,000	-11,840,000		0.8	0.65
3	6,820,000	—		0.8	0.65	3,550,000
2	18,980,000	+11,840,000	—	0.8	0.65	16,030,000
一括価格(合計)						25,730,000

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、土地と建物の規模が大きいこと等を勘案した結果、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を考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示（浜松中央-1）

所 在：浜松市中央区神田町字中畑136番6外

価 格：75,400円

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道・下水・ガス

接 面 街 路：東側5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

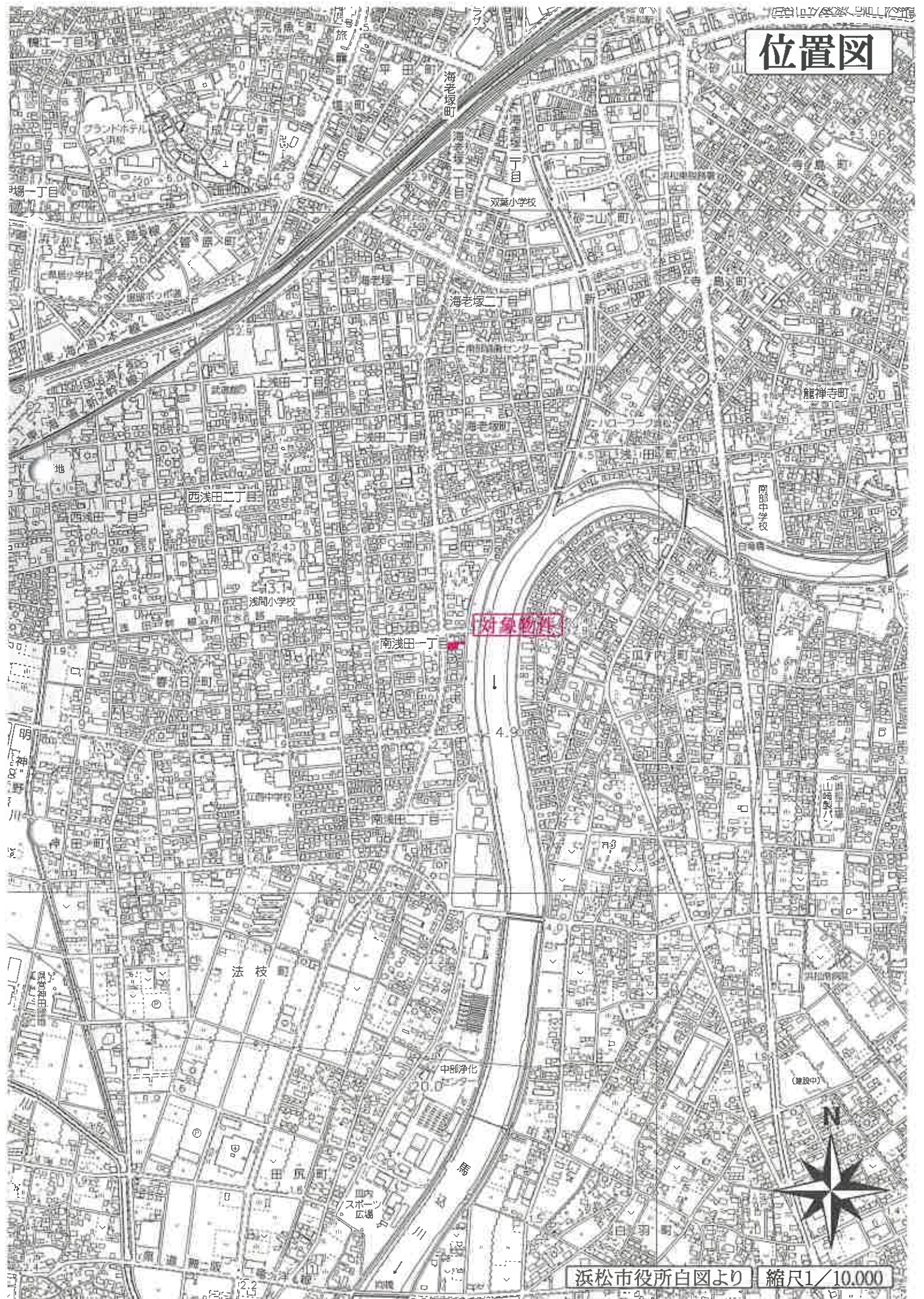
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに医院等が見られる住宅地域

## 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

# 位置図



対象物件

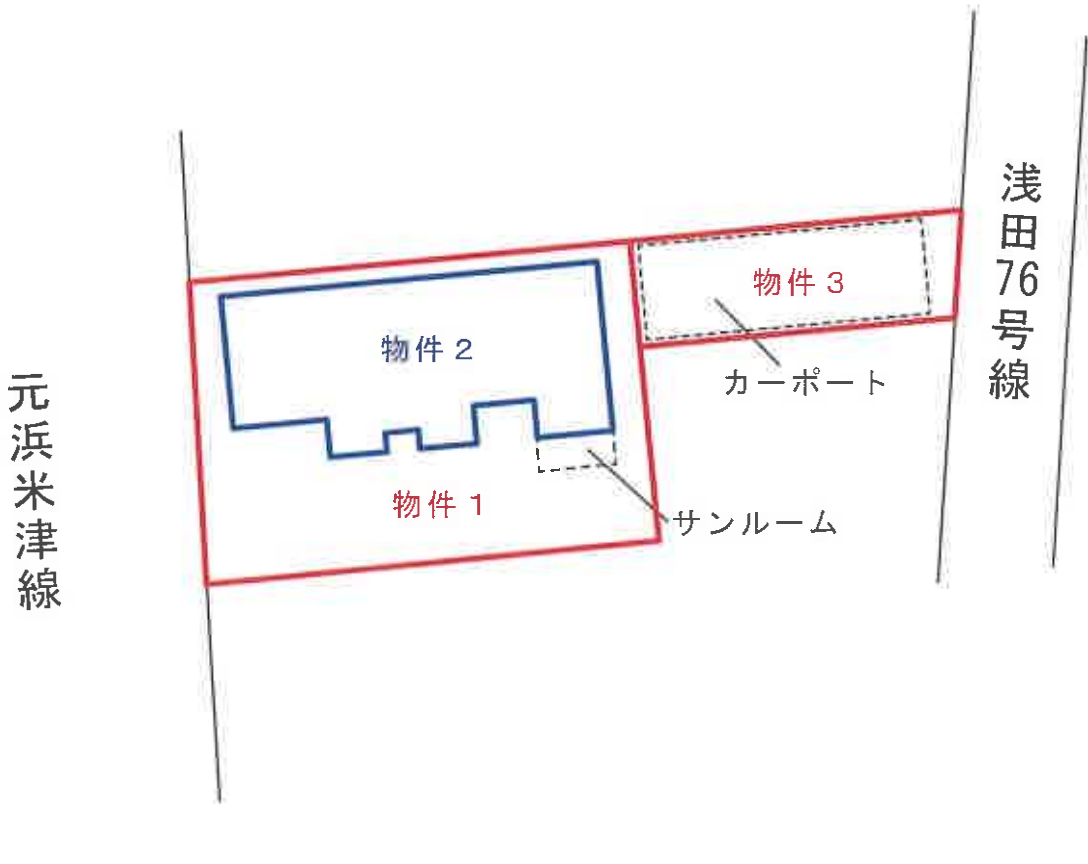
南浅田一丁目

4.9m

浜松市役所白図より 縮尺1/10,000



# 建物配置図



※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

# 間取図



1 階



2 階