

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。
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。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市浜名区小松 |
| | 地 番 | 1 4 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区小松 |
| | 地 番 | 1 4 1 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区小松 1 4 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 9 番 2 |
| | 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 4 8. 0 2 平方メートル
2階 4 5. 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7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1】

本件土地は、売却対象外の東側隣地（地番1419番1）のために囲繞地通行権が生ずる可能性がある。

《 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 | 浜松市浜名区小松 |
| | 地 番 | 1 4 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区小松 |
| | 地 番 | 1 4 1 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区小松 1 4 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 9 番 2 |
| | 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 4 8. 0 2 平方メートル
2階 4 5. 5 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第 57号
令和7年11月28日受理
令和7年12月25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 | 浜松市浜名区小松 |
| | 地 番 | 1 4 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区小松 |
| | 地 番 | 1 4 1 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区小松 1 4 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 9 番 2 |
| | 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 4 8. 0 2 平方メートル
2階 4 5. 5 4 平方メートル |



その他の事項

- 1 物件1～2土地は、その西側を市道浜北小松154号線（地番1413-1 地目公衆用道路 所有者浜北市（現浜松市） 幅員約4m）に接道している。
- 2 物件1土地と東側隣地（1419-1）との境界は判然としない。
- 3 前記東側隣地（地番1419-1 地目畑 私有地（物件1前所有者が所有））は囲繞地である。前記隣地は、平成7年12月15日、物件1土地と分筆されている。よって、前記隣地のために物件1土地に囲繞地通行権が生ずる可能性がある。
- 4 物件3建物屋根上には、太陽光パネルが存在する。同パネルは、物件3建物屋根上に取り付けられ、物件3建物外壁にあるパワーコンディショナー、物件3建物内にある分電盤及び電気メーター等と配線につながっているものと思料される。なお、物件3建物は空き家であり、所有者に対し、書面による期日通知や訪問（2回）をするも連絡が取ることができず、物件3建物内には、太陽光発電設備に関する書類（設置業者名等）も見つけることができなかったことから、前記太陽光発電設備の所有権の帰属等（所有者名、所有権留保やリース対象の有無など）は、不明である。
- 5 物件3建物内には、階段下収納などに若干動産類が残置されているほか、物件1～2土地内にも、雑品等が残置されている。

(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
■近隣者	<ol style="list-style-type: none">1 本物件は、Aが家族とともに住居として使用していました。2 2週間ほど前、Aが本物件から荷物を搬出しているのを目撃しましたので、現在は、空き家だと思います。3 Aは、本物件内にて、ペットを飼育していなかったと思います。

(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 2日 (火) 8:50 - 9:00	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (1413-1他6筆) 登記簿謄本、地積測量図 (物件1~2) 申請・受領
7年12月 2日 (火) 10:40 - 10:50	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7年12月 2日 (火) 11:20 - 11:30	物件所在地	物件特定 (全戸不在) 写真撮影 (外観)
7年12月 3日 (水) 9:00 - 9:10	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地 (1420他5筆) 登記簿謄本申請・受領
7年12月18日 (木) 14:00 - 14:40	物件所在地	全戸不在 (電気・水道は稼働しているも、郵便受内には、当職期日通知書を含む郵便物なし) 近隣者と面談 占有・間取り等調査 評価人同行
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月18日 目的物件は不在だったので、立会人Bを立ち会わ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

登記年月日：平成8年8月15日

公用

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2日 静岡地方方法務局浜松支局 登記官

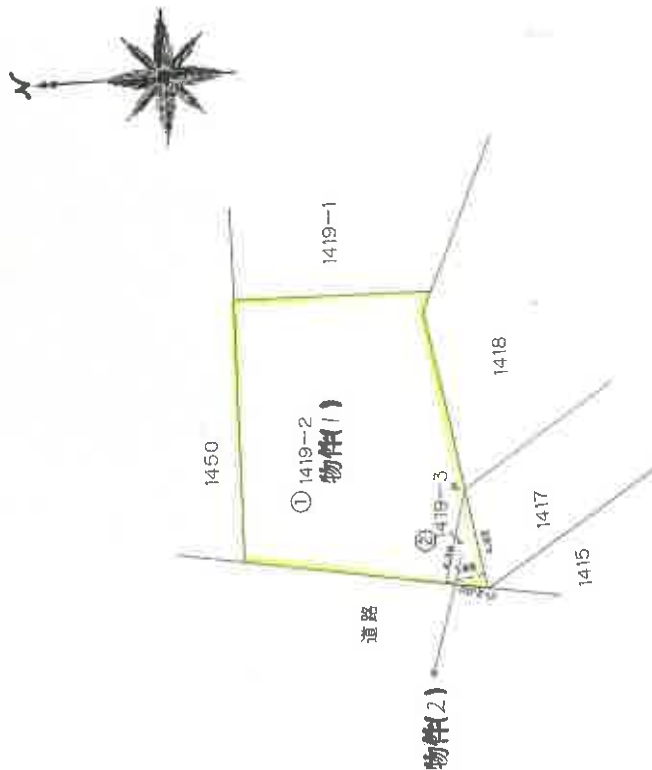
浜松市浜北区

地番 1419-3

土地の所在 浜北市小松

92081

地積測量図



*** 三斜求積表 ***

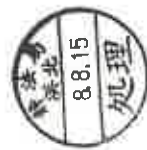
② 地番：1419-3		
長さ	高さ	積面積
4.65	1.88	8.7420
		8.7420
		4.37100
		4.37 m ²

① 地番：1419-2
 公簿 127.7990 - 2 4.3710 - 地積
 123.4280
 123.42 m²

*** 地積一覧 ***

地番	地積
① 1419-2	123.42 m ²
② 1419-3	4.37 m ²

A 3版をA 4版に縮小



境界標略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...ガラスチック杭, R...金属杭, M...鉛ミ, R.M...金属標 (単位m)

縮尺 1/250

申請人

製作者 土地家屋調査士 (平成)

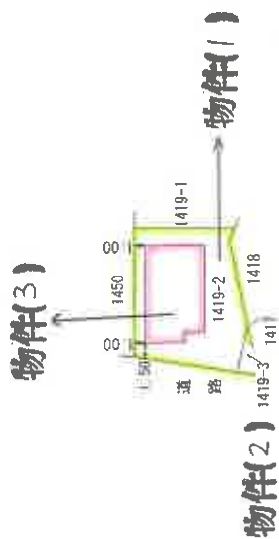
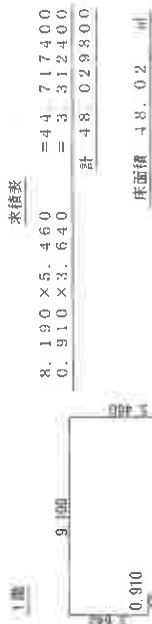
静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

令和7年9月22日 静岡地方法務局浜松支局 登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号	1419番2
建物の所在	浜松市浜北区小松1419番地2



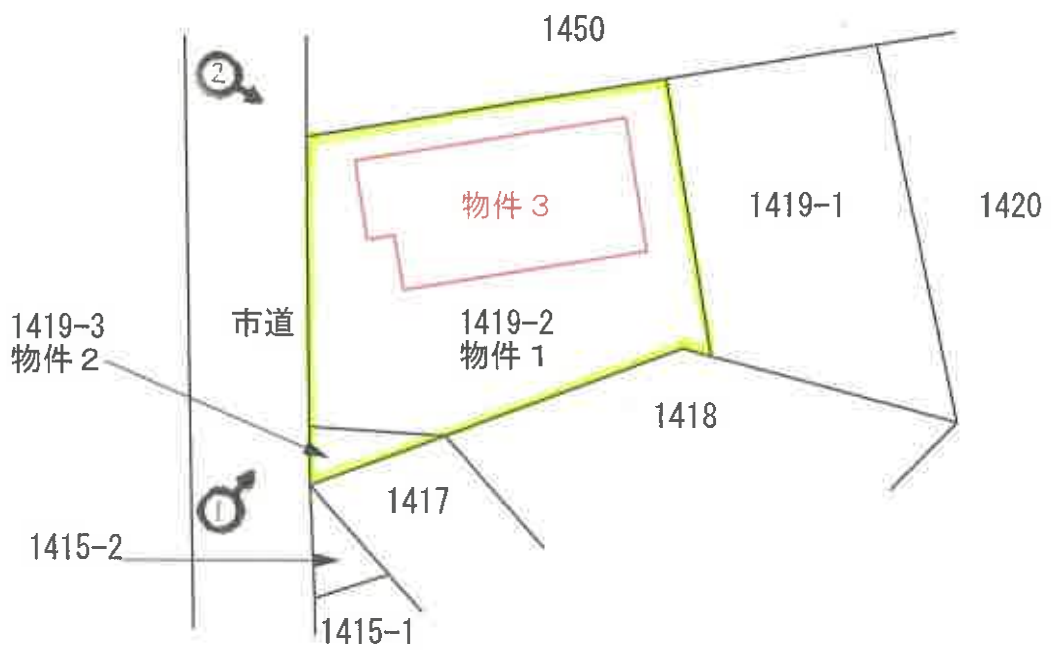
A3版をA4版に縮小

(単位m)

縮尺	1 / 500
申請人	

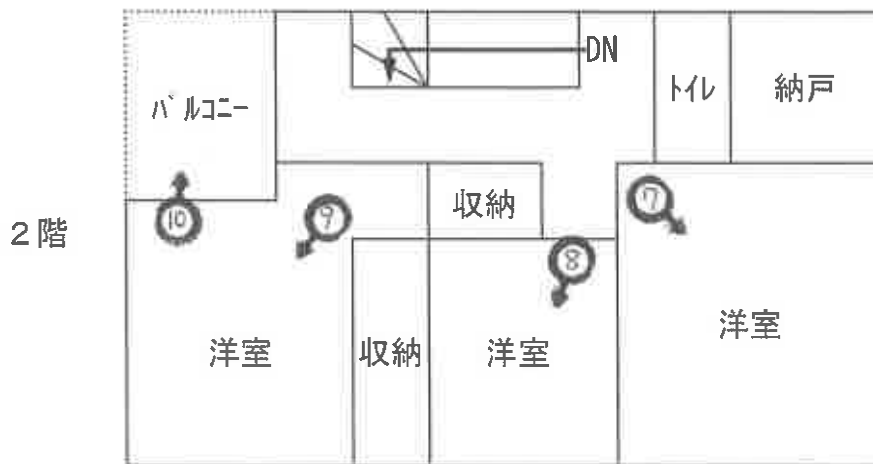
縮尺	1 / 250
作成者	(令和3年10月14日作製)

建物配置図



♂写真撮影方向

間取図



♂写真撮影方向

(1)

物件3



物件1

物件2

(2)

物件3



物件1

(11 枚目)

(3)



(4)



(12 枚目)

(5)



(6)



(13 枚目)

(7)



(8)



(4 枚目)

(9)



(10)



令和 7年（ケ）第 57号
令和 7年12月18日 現地調査
令和 8年 1月22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

市川高史

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市浜名区小松 |
| | 地 番 | 1 4 1 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市浜名区小松 |
| | 地 番 | 1 4 1 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4. 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 浜松市浜名区小松 1 4 1 9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 9 番 2 |
| | 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 4 8. 0 2 平方メートル
2階 4 5. 5 4 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 8, 3 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 4 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 5 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 6, 8 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件1, 2, 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額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		
<ul style="list-style-type: none">・物件1, 2の土地上に、物件3の建物が存する。・東側隣地（地番1419-1）は公道に接道のない袋地であり、本件物件1土地を分筆したことにより袋地となっていることから、物件1土地に囲繞地通行権が生じる可能性が高いと思われる。		

※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 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1, 2)

位置・交通	遠州鉄道線「遠州小松」駅北西方約1.1km (直線距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	浜松市浜名区小松の住宅地域。浜名小学校に近接した地域で、背後に農地が広がる中、一般住宅を中心とした利用にある。	
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	市街化調整区域 用途の指定なし 60% 200% 無 令和3年7月5日、線引前宅地として都市計画法43条の許可あり 浜都北(建) 第R03K-0083号
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	127.79㎡ ほぼ整形 概ね平坦地 前面市道とほぼ等高の中間画地 特になし
接面道路の状況	西側幅員約4m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3の建物の敷地 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 あり 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	・東側隣地(地番1419-1)は公道に接道のない袋地であり、本件物件1土地を分筆したことにより袋地となっていることから、物件1土地に囲繞地通行権が生じる可能性が高いと思われる。	

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）：令和3年10月14日新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約26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、Pタイル等	
	設備	電気、給排水、衛生	
	その他	オール電化	
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 間取り…後添建物間取図参照		
品等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が住居（空き家）として占有している。		
特記事項	・屋根上に太陽光パネルが存在するが、このパネルを含む太陽光発電設備の所有権の帰属等は不明である。 ※「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、対象物件は居宅であり、十分な収益を見込むことが困難であるため、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	45,300	0.91	123.42	0.90	4,580,000
2	45,300	0.91	4.37	0.90	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-19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,600\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/90 \doteq 45,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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：道路方位を考慮した。

◇地域格差：公示地等は交通接近条件等で劣る。

イ 個別格差：道路方位+1%、囲繞地通行権の負担▲10%を考慮した。

※囲繞地通行権負担について

囲繞地通行権の発生する範囲を概ね幅2m×奥行13m=26㎡と判断した。

その範囲に対する減価率を▲50%と判断し、

$(26\text{m}^2 \div 127.79\text{m}^2) \times \blacktriangle 50\%$ $\doteq \blacktriangle 10\%$ と求めた。

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
3	155,000	93.56	0.78	11,310,000

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4年、経済的残存耐用年数26年、観察減価10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝26年 ÷ (4年＋26年) × (1－0.10) ≒0.78

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	4,580,000	0.40	法定地上権	1,830,000
2	160,000	0.40	法定地上権	60,000

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、その割合を上記の通り査定した。

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)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)		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
	ア	イ					
1	4,580,000	－	1,830,000	—	0.80	0.65	1,430,000
2	160,000	－	60,000	—	0.80	0.65	50,000
3	11,310,000	+	1,890,000	—	0.80	0.65	6,860,000
一括価格 (合計)							8,340,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：土地全体の概ね20%部分に囲繞地通行権が生じる可能性の高い不動産の市場性を考慮した。

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 浜松浜名ー19

所 在：浜松市浜名区平口483番

価 格：41,600円/m²

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：344m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側5.3m市道

用途指定等：市街化調整区域

用途の指定なし

(建ぺい率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

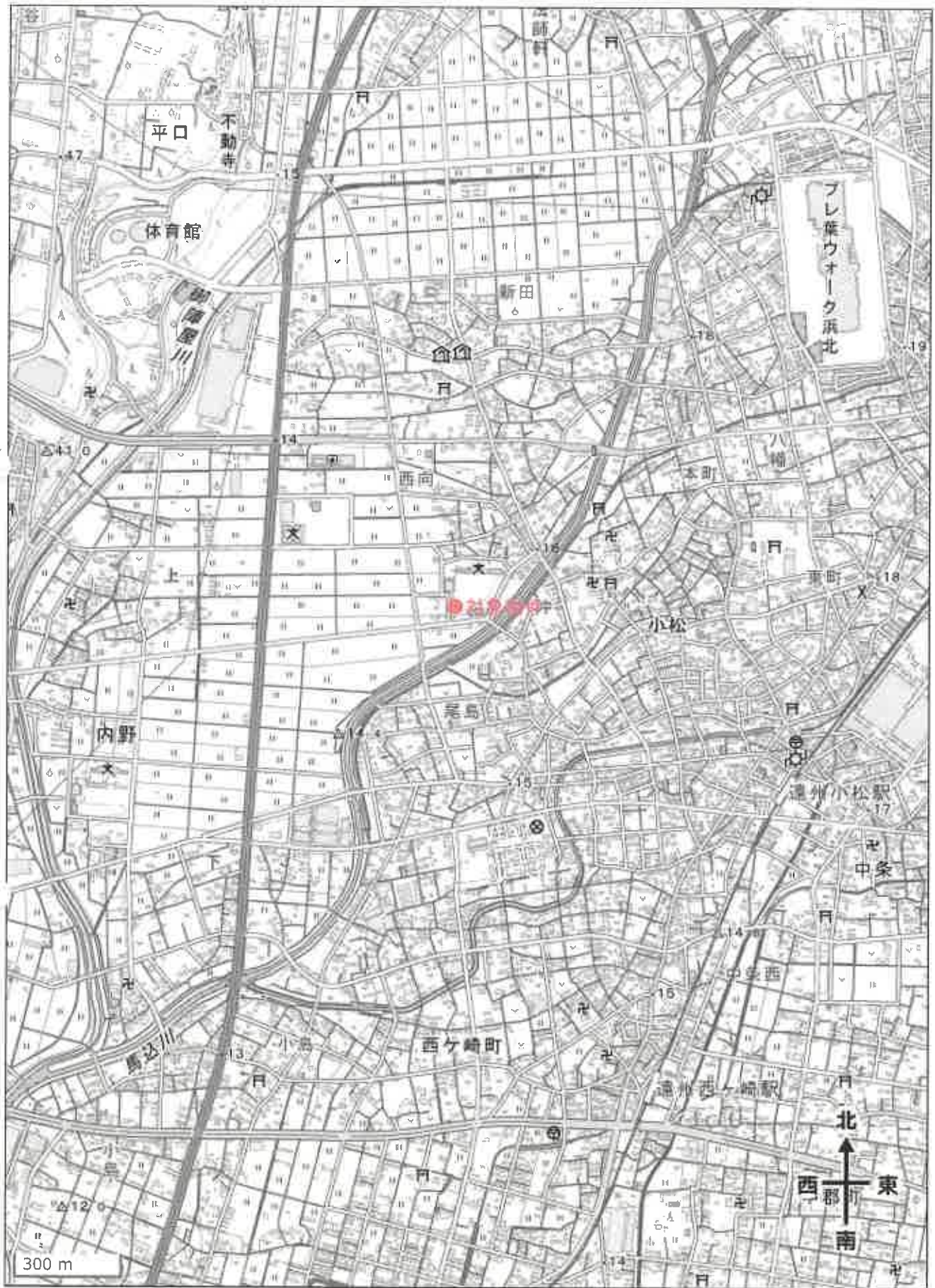
1 位置図

2 公図写

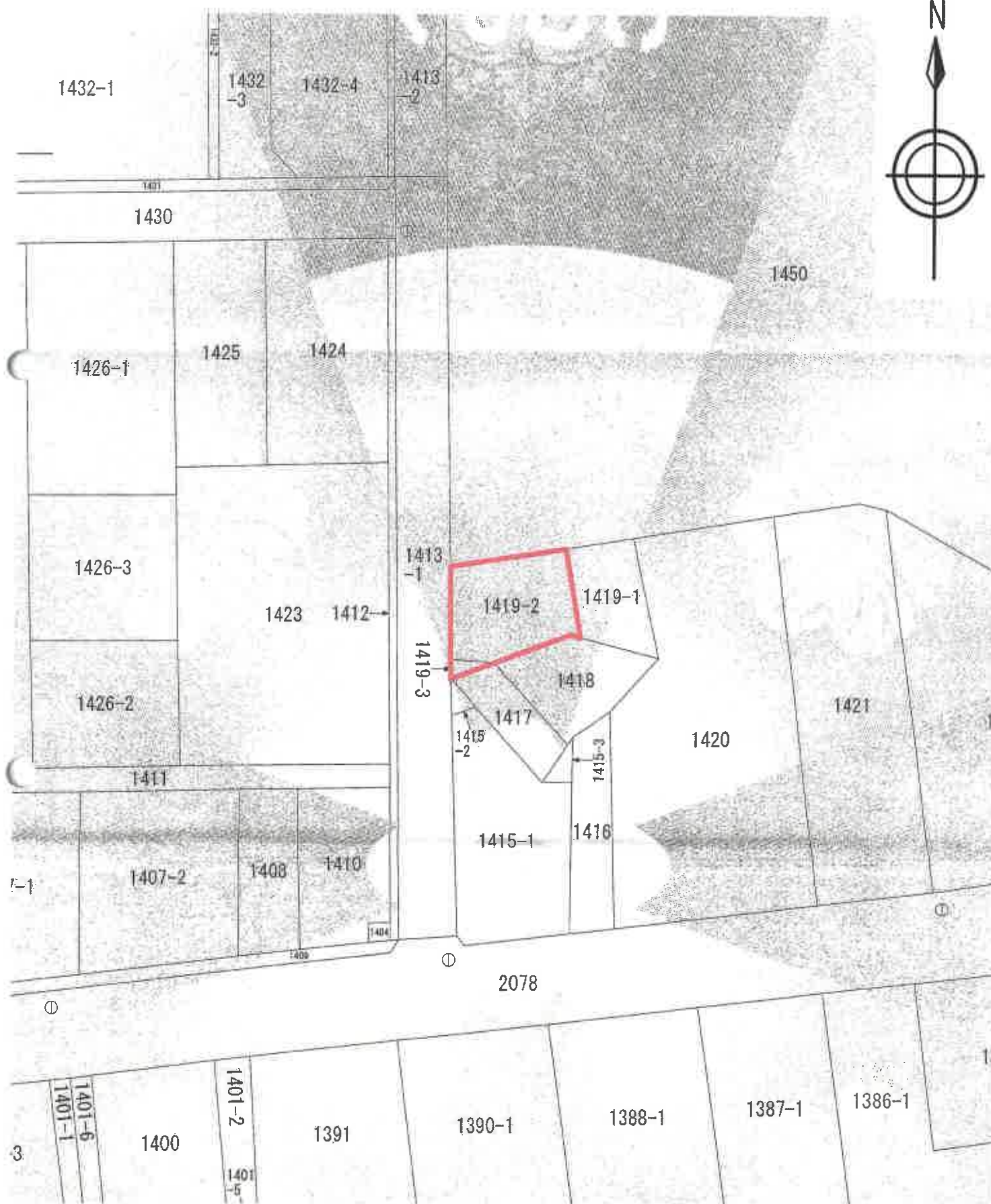
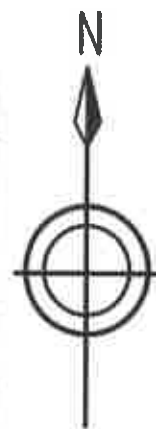
3 建物配置図

4 間取図

以 上



公图写
1/500



間取図

