

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 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 明 細 書

令和 8年 4月17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】

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】

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】

本件建物のために、その敷地(「地番8837番7、地積81.83平方メートル、所有者B」及び「地番8837番8、地積79.04平方メートル、所有者C」)につき借地権(賃借権)が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 浜松市中央区雄踏町宇布見字浅羽 8837番地7、
8837番8

家屋 番号 8837番7

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 80.94平方メートル
2階 73.90平方メートル



令和7年(ケ)第 70号
令和8年 1月28日受理
令和8年 2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 浜松市中央区雄踏町宇布見字浅羽 8837番地7、
8837番8

家屋 番号 8837番7

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 80.94平方メートル
2階 73.90平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	浜松市中央区雄踏町宇布見8837番地の8
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 <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（A） 上記の者が本建物を家族とともに住居として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件1建物の南東側には、サンルーム（構築物）が存在する。 2 物件1建物1階階段下内壁には、ペットによる破損がある。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 [保管開始日 令和 年 月 日] </div>
専 地 (目的外土地)	「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"/> 建物配置図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その1) (物件1関係)		
1	所 在	浜松市中央区雄踏町宇布見字浅羽
	地 番	8837番7
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	81.83平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
	そ の 他 の 事 項	
2	所 在	浜松市中央区雄踏町宇布見字浅羽
	地 番	8837番8
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	79.04平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	そ の 他 の 事 項	1 目的外土地2は、その北西側を市道雄踏525号線(官地 幅員約3.5m 建築基準法42条2項道路)に接道している。 2 目的外土地2内北西側には、簡易物置(動産 所有者A)が存在する。 3 目的外土地2内北西側には、電柱が存在する。 4 目的外土地2内北西側には、祠(地神)が存在する。
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	
	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地 1 の概況(その2) (物件1関係)

■関係人(■A(債務者) ■B(目的外土地1所有者))の陳述/■提示文書(土地貸借契約書)の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成25年 1月 1日	
最初の契約日	平成25年 8月23日	
契約等期間	平成25年 1月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和25年12月31日まで 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
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	
現在の契約等期間	平成25年 1月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和25年12月31日まで 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年 金96,000円 (毎年12月末日限り 翌年分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
その他	令和2年8月4日以降、Bが相続により賃貸人地位承継している。	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	<p>本件建物所有者Aが主張する土地賃借権は、対抗要件(A名義の本件建物登記)を具備しているが、買受人は、地主(目的外土地1所有者)の承諾が必要であり、承諾が得られないときは、承諾に代わる裁判所の許可を得なければ地主(目的外土地1所有者)にその賃借権を対抗できないものと思料する。</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

目的外土地2の概況(その2)(物件1関係)

■関係人(■A(債務者) ■C(目的外土地2所有者))の陳述/■提示文書(土地賃貸契約書)の要旨

占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成25年 1月 1日		
最初の契約日	平成25年 8月		
契約等期間	平成25年 1月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和25年12月31日まで 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
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		
現在の契約等期間	平成25年 1月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和25年12月31日まで 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()	
地代・支払時期等	毎年 金92,080円(毎年12月末日限り 翌年分支払)		
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)		
特約等			
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()		
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()		
その他	平成26年度から年額地代を92,080円に増額した。		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		
	<p>本件建物所有者Aが主張する土地賃借権は、対抗要件(A名義の本件建物登記)を具備しているが、買受人は、地主(目的外土地2所有者)の承諾が必要であり、承諾が得られないときは、承諾に代わる裁判所の許可を得なければ地主(目的外土地2所有者)にその賃借権を対抗できないものと思料する。</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

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
■ A (債務者兼所有者)	<p>1 物件1建物は、私が家族とともに住居として使用しています。本物件を第三者に貸していることはありません。</p> <p>2 物件1建物の敷地は借地であり、平成25年1月1日から借りています。目的外土地1, 2を借りていますが、契約内容は、提示した土地賃貸契約書記載のとおりです。借地は、目的外土地1, 2のみであり、そのために測量し、目的外土地1, 2を分筆しました。地代の滞納は、ありません。</p> <p>3 物件1建物を建築する以前は、旧建物が建っていました。昭和5年頃に建築された建物です。私が物件1建物を建築する際、私が目的外土地1, 2を借り始めましたが、それ以前は、私の妻の母親名義で地代を支払っていましたので、口頭契約で義母が借地していたと思います。</p> <p>4 私は、物件1建物にて、自営業「福田屋根工事」を営んでいますが、会社組織ではなく、個人営業です。</p> <p>5 物件1建物の南東側には、建物建築時にサンルームを設置しました。</p> <p>6 目的外土地2の北西側には、私が所有する移動可能な簡易物置があります。</p> <p>7 目的外土地内には、従前、井戸がありましたが、埋めましたので、現在は使用できません。</p> <p>8 物件1建物内には、雨漏り等の不具合はありませんが、猫1匹を飼育しているため、階段下等に内壁の破損があります。</p> <p>9 物件1建物は、オール電化ですが、ガスファンヒーターのためにプロパンガスを使用しています。</p>
■ B (目的外土地1所有者)	<p>1 私は、物件1建物所有者Aに目的外土地1を貸しています。</p> <p>2 契約内容は、提出した土地賃貸契約書記載のとおりです。契約時は、私の亡父が賃貸人でしたが、令和2年8月4日に私が相続し、現在は、私が賃貸人です。</p> <p>3 敷金はありません。地代の前払いも滞納もありません。</p> <p>4 物件1建物を建てる以前は、旧建物があり、Aの妻の親らが使用していました。旧建物の名義や当時の土地賃貸借契約内容は、不明です。物件1建物をAが建築するにあたり、目的外土地1の土地賃貸借契約を新たに締結しました。</p>
■ C (目的外土地2所有者)	<p>1 私は、物件1建物所有者Aに目的外土地2を貸しています。</p> <p>2 契約内容は、提出した土地賃貸契約書記載のとおりです。平成26年7月16日、目的外土地2を測量したところ、地積が増えたので、年額地代も92,080円に増額しました。</p> <p>3 敷金はありません。地代の前払いも滞納もありません。</p> <p>4 物件1建物は、Aが家族とともに住居として使用しています。</p> <p>5 物件1建物を建てる以前は、旧建物があり、Aの妻の親らが使用していました。旧建物の名義や当時の土地賃貸借契約内容は、不明です。物件1建物をAが建築するにあたり、目的外土地2の土地賃貸借契約を新たに締結しました。</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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月30日(金) 12:40-12:50	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(8837-6他7筆)登記簿謄本、地積測量図(目的外土地1, 2)、閉鎖土地(目的外土地1, 2)登記簿謄本申請・受領
8年 1月30日(金) 14:00-14:10	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
8年 1月30日(金) 14:20-14:30	目的外土地1 所有者宅 (雄踏町宇布見)	目的外土地1所有者Bと面談(占有関係調査)
8年 1月30日(金) 14:40-15:00	目的外土地2 所有者宅 (雄踏町宇布見)	目的外土地2所有者Cと面談(占有関係調査)
8年 2月 2日(月) 11:30-11:50	目的外土地1 所有者宅 (雄踏町宇布見)	目的外土地1所有者Bと面談(占有関係調査) (土地賃貸借契約書受領)
8年 2月 2日(月) 12:00-12:20	目的外土地2 所有者宅 (雄踏町宇布見)	目的外土地2所有者Cと面談(占有関係調査) (土地賃貸借契約書受領)
8年 2月 2日(月) 15:30-15:40	浜松市中央区役所 道路保全課 建設行政課	接道関係調査
(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"/>		

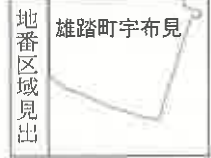
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 2月17日(火) 10:00~11:00	物件所在地	所有者A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 () : - :		
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



(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。



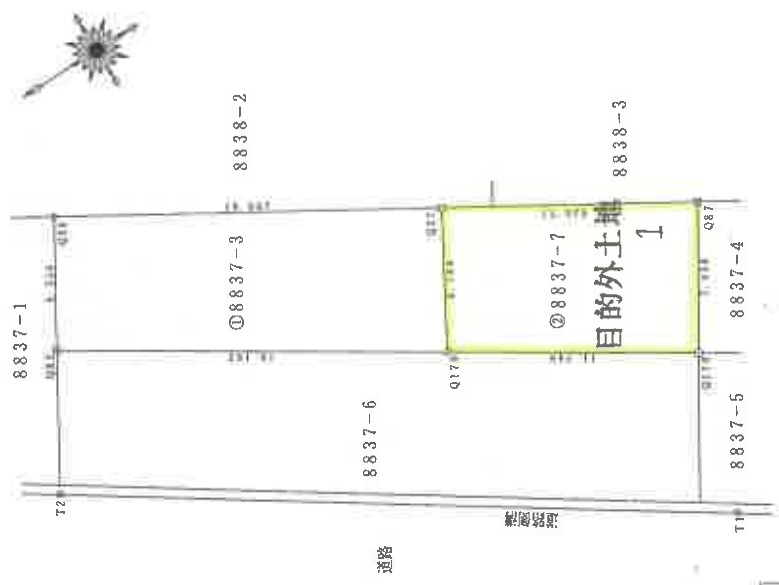
請求部	所在	浜松市中央区雄踏町字布見字浅羽			地番	8837番8		
出力縮	1/600	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

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7年11月26日
静岡地方支務局浜松支局
登記官

地積測量図

地番 8837-3 8837-7
 土地の所在 浜松市西区雄踏町字布見字浅羽



座標法求積表

地番	X	Y	X ₀₊₁	Y ₀₊₁
Q82	522.770	523.468	-6327.15716	
Q179	507.461	513.611	-3555.81162	
Q37	504.088	519.481	5278.966847	
Q39	513.548	528.830	9879.602060	
			235.570029	
			117.7850145	
			117.78	

地番	X	Y	X ₀₊₁	Y ₀₊₁
Q37	504.088	519.481	7075.850701	
Q179	507.461	513.641	-3345.857474	
Q170	497.574	507.295	-6909.865195	
Q87	493.840	513.285	3343.531490	
			161.665522	
			81.8332610	
			81.83	

登記基準点座標一覧表

点番	X座標	Y座標
T1	500.000	500.000
T2	526.218	517.224

- 境界線の種類
- 田 コンクリート杭
 - 田 プラスチック杭
 - ◎ 金属杭
 - プレート板
 - △ 類

測量系	任意
測量年月日	平成 25年 12月 7日

単位:m

縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成 25年 12月 9日付)

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 8年 1月 30日 静岡地方方法務局浜松支局 登記官

(0 枚目)

登記年月日：平成25年12月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

令和8年1月30日 静岡地方方法務局長松支部 登記官

地積測量図

地番 8837-6 8837-8

土地の所在 浜松市西区雄踏町字布見字浅羽

座標法求積表

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}
⑧ 8837-6				
Q179	522.770	523.488	4577.352916	
Q36	525.948	318.178	-6209.538957	
Q83	511.888	387.881	-9389.196047	
Q170	507.451	317.641	6156.860193	
			238.778015	
			116.889075	
⑧ 8837-8				
Q179	507.451	513.641	6786.738533	
Q36	510.787	507.881	-3153.97594	
Q83	501.247	501.401	-6623.011413	
Q170	497.574	507.295	3152.331130	
			156.085716	
			79.0428580	
			79.04	正

登記基準点座標一覧表

点番	X座標	Y座標
T1	500.000	500.000
T2	526.219	517.724

測量系	任意
座標系	任意
測量年月日	平成25年12月7日

<input type="checkbox"/> 境界の種類
<input type="checkbox"/> コンクリート杭
<input type="checkbox"/> プラスチック杭
<input type="checkbox"/> 金属板
<input type="checkbox"/> プレート板
<input type="checkbox"/> 刻印



単位:m

縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成25年12月) HIRAWA

A3版をA4版に縮小

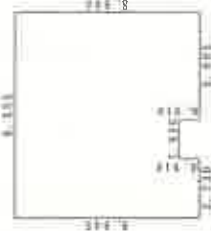
各階平面図

家屋番号 8837番7

建物図面

建物の所在 浜松市西区雄踏町宇布見字浅羽8837番地7・8837番地8

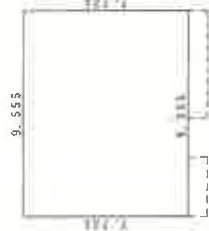
1階



求積表

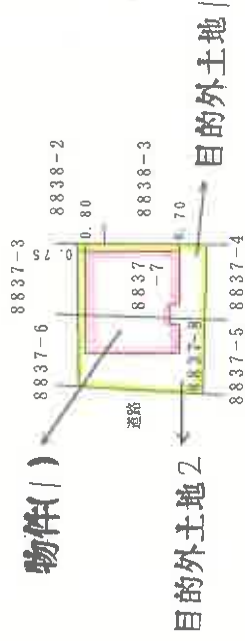
4.550 × 7.735	=	35.194950
5.905 × 8.643	=	43.268225
2.730 × 0.910	=	2.484300
合計		80.946775
床面積		80.94 m ²

2階



求積表

9.555 × 7.735	=	73.907925
合計		73.907925
床面積		73.90 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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11月26日 静岡地方支務局浜松支局

登記官

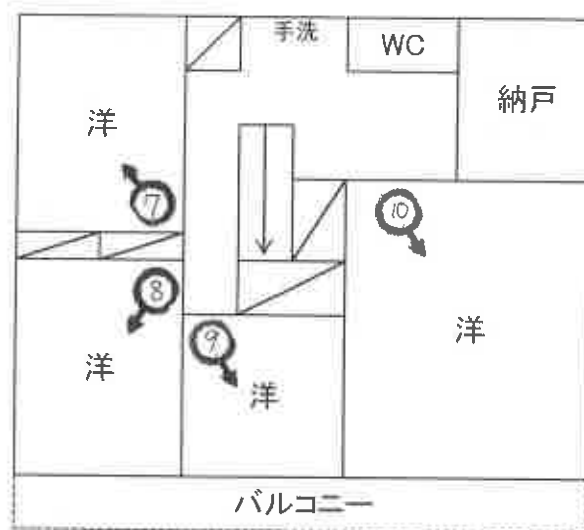
建物配置図



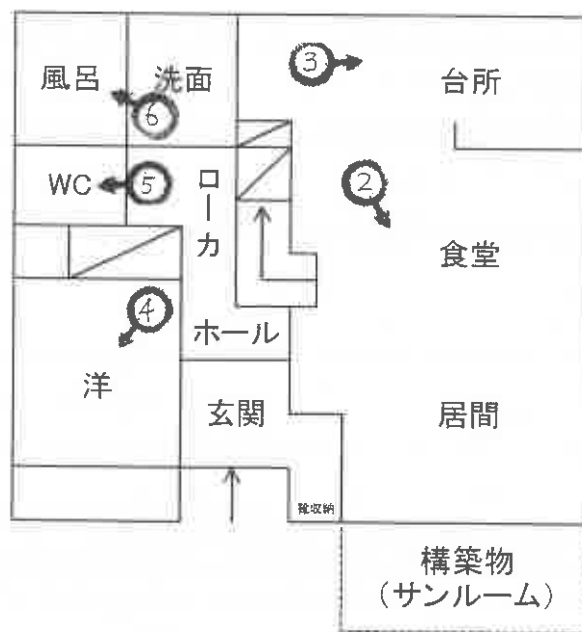
♂写真撮影方向

間取図

2階



1階



♂写真撮影方向

(14 枚目)

(1)



(2)



(3)



(4)



(16 枚目)

(5)



(6)



(19 枚目)

(7)



(8)



(18 枚目)

(9)



(10)



(19 枚目)

令和 7年(ケ)第 70号
令和 8年 2月17日 現地調査
令和 8年 3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 杉田 篤彦

物 件 目 録

1 所 在	浜松市中央区雄踏町宇布見字浅羽 8837番地7、 8837番8
家屋番号	8837番7
種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床面積	1階 80.94平方メートル 2階 73.90平方メートル

第1 評 価 額

評 価 額	
物件 1 (建物)	金 4, 730, 000 円

①評価額は土地利用権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	
特 記 事 項		
・後記建物敷地上に物件1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 目的物件の概況等

1 建物の概況及び利用状況（物件1）

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（登記記載） 平成26年4月22日新築	
	経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約10年	
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	かわらぶき
	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	
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	やや劣る（内壁クロスに、損傷がある。）	
建物の利用状況	所有者が住居として占有している。 *「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	猫一匹を飼育している。	

2 建物敷地(土地利用権等)の概況及び利用状況等

位置・交通	J R 東海道本線「浜松」駅北西方 約 6km (直線距離) (別添位置図参照)	
付近の状況	浜松市中心部の西方、主要地方道細江舞坂線より北東へ 40m程 入った住宅地域にて戸建住宅が建ち並んでいる。	
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 指定建ぺい率 指定容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住宅専用地域 60% 200% なし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内、屋外 広告物規制、第2種特別規制地域 市道雄踏 519 号線北側側線より 30m北側平行線 以南は第一種住居地域 (指定建ぺい率 60%・指 定容積率 200%)
画地の状況	地積 形状等 間口・奥行 地勢 接面状況 その他	2筆合計で 160.87 m ² 長方形 間口約 11.5m、奥行約 14m 平坦地 路面と等高に接面する中間画地 特になし
接面道路	北西側 約 3.5m舗装市道 (建築基準法第 42 条 2 項道路)	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	あり なし 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。	
土地利用権等の 内容	所在地	① 浜松市中央区雄踏町宇布見字浅羽 8837 番 7 ② 浜松市中央区雄踏町宇布見字浅羽 8837 番 8
	地目・地積	① 宅地 81.83m ² ② 宅地 79.04m ²
	賃貸人	土地所有者

	借借人	建物所有者
	地代等	① 年額96,000円 ② 年額92,080円 ① ②一時金の授受 なし ① ②地代の滞納 なし
	※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	幅員 4 m未満のたまセットバックを要す。	

第5 評価額算出の過程

土地利用権付建物の取引事例が収集されず、また対象物件の状況、及び賃貸市場の動向により適正な収益価格の把握が困難なため、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（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
1	158,000	154.84	0.36	8,810,000

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 12 年、経済的残存耐用年数 10 年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 10 \text{年} \div (10 \text{年} + 12 \text{年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.36$$

② 建物敷地

目的外土地の更地価格を算定し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

	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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外土地	37,400	0.98	160.87	0.90	5,310,000

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

地価公示地 浜松中央-52

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$54,200 \text{円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/145 \approx 37,400 \text{円/m}^2$$

◇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：なし

◇地域格差：地価公示地は街路、環境が優る。

イ 個別格差：セットバック (-)

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. 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について土地利用権等価格を加算し、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 土地利用権等価格の判定

	建付地価格 (円) (1②オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
目的外土地	5,310,000	0.30	借地権	1,590,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①エ) ア	土地利用権等価格 の加算 (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	8,810,000	1,590,000	—	0.70	0.65	4,730,000

ウ 占有減価修正：貸借権の負担を考慮した。

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、敷地利用権付きの建物であることを考慮すると、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 競売市場性修正：第2評価の条件1欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮

第6 参考価格資料

1. 地価調公示価格 浜松中央－52

所 在：浜松市中央区雄踏町宇布見字領家4973番4

価 格：54,200円/㎡

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：256㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 道 路：北側4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域、第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、
容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料の表示

位 置 図

公 図 写

建 物 配 置 図

間 取 図

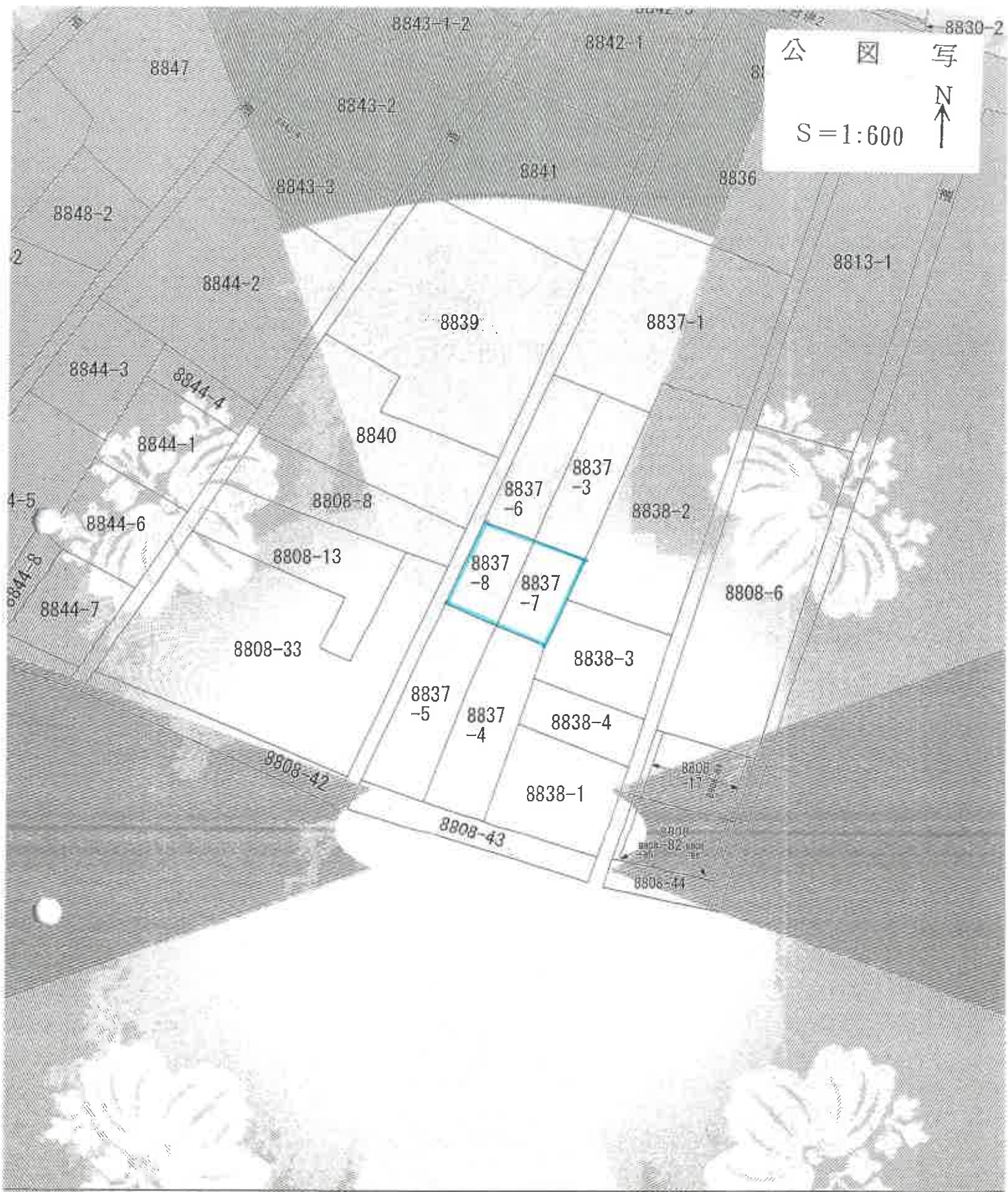
以 上

物件位置図

S=1:10,000



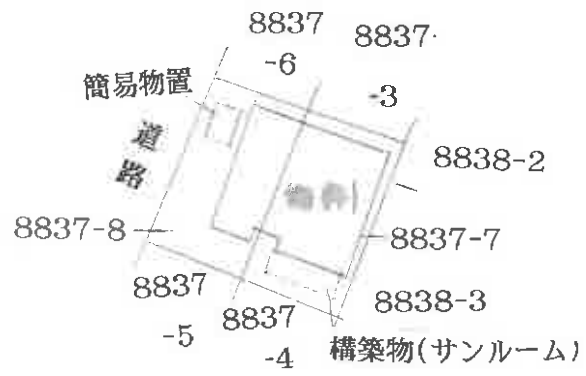
公 図 写
 N
 ↑
 S=1:600



本図は、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た土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

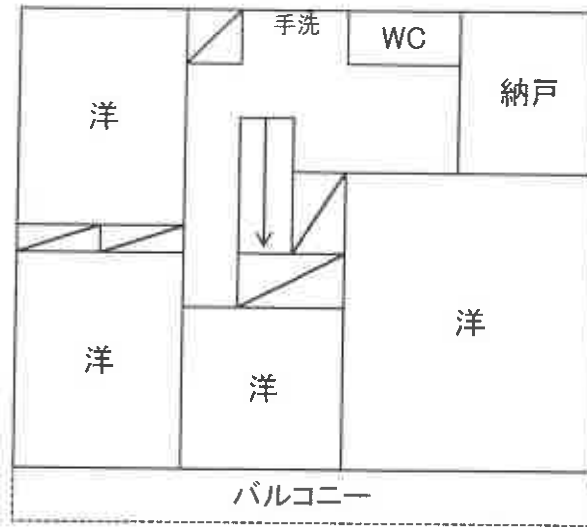
地番区域見出し
 雄踏町宇布見

建物配置図



間取図

2階



1階

