

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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 8 月 26 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 30 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 9 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 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 7 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	10,160,000 8,128,000	一括	2,032,000	97,114	23,904
1	590,000				
2	1,630,000				
3	640,000				
4	7,300,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区宮竹町字嫁橋 | |
| | 地 番 | 2 1 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 7 . 4 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区宮竹町字嫁橋 | |
| | 地 番 | 2 9 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 5 . 3 6 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区宮竹町字村前 | |
| | 地 番 | 3 1 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 9 . 4 8 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区宮竹町字嫁橋 2 9 番地 3、2 1 番地 3
浜松市中央区宮竹町字村前 3 1 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 2 9 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 5 5 平方メートル
2 階 4 8 . 5 5 平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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1～4】

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4】

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

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 | 浜松市中央区宮竹町字嫁橋 | |
| | 地 番 | 2 1 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 27.40 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区宮竹町字嫁橋 | |
| | 地 番 | 2 9 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 75.36 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区宮竹町字村前 | |
| | 地 番 | 3 1 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 29.48 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区宮竹町字嫁橋 2 9 番地 3、2 1 番地 3
浜松市中央区宮竹町字村前 3 1 番地 4 | |
| | 家屋 番号 | 2 9 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 48.55 平方メートル
2 階 48.55 平方メートル | |



令和7年(ケ)第68号
令和8年1月21日受理
令和8年2月17日提出

現況調査報告書

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 | 浜松市中央区宮竹町字嫁橋 | |
| | 地 番 | 2 1 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 27.40 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区宮竹町字嫁橋 | |
| | 地 番 | 2 9 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 75.36 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区宮竹町字村前 | |
| | 地 番 | 3 1 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 29.48 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区宮竹町字嫁橋 | 2 9 番地 3、2 1 番地 3 |
| | | 浜松市中央区宮竹町字村前 | 3 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 9 番 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 48.55 平方メートル |
| | | 2 階 | 48.55 平方メートル |



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)	
土地	物件 1、2、3	
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2、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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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 4	
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が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類： □構造： □床面積：	
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 上記の者が本建物を居宅(空き家)として、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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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

(2枚目)

その他の事項

- 1 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。
- 2 本件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。
- 3 物件2の件土地は、北西側幅員約5mの舗装市道（市道宮竹21号線・地番29-2の土地は、浜松市所有の公衆用道路）に接面し、物件3の土地は、北西側幅員約5mの舗装市道（地番31-2の土地は、浜松市所有の公衆用道路・地番31-3の土地は、B所有の公衆用道路）に接面している。
- 4 物件1、2、3の各土地は一画地をなしており、同各土地は物件4の建物の敷地として一体利用されている。
- 5 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

(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
■ A (所有者)	1 本件土地建物の所有者です。本件建物には現在誰も住んでいません。空き家の状態です。 2 本件土地には簡易物置が存在します。 3 本件建物は、ソーラーパネルが設置されたオール電化仕様の住宅です。ソーラーパネルの購入代金は住宅ローンに含まれています。現在はソーラーパネルからの売電収入はありません。以前は、半年に1回売電収入があったと思います。 4 本件建物は経年相応の劣化した建物です。本件建物の不具合箇所はありません。 (令和8年2月4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23日(金) 9:00-9:15	物件所在地	物件確認、全戸不在、写真撮影
令和8年1月27日(火)	当庁	A(所有者)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和8年2月3日(火) 12:00-12:10	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
令和8年2月4日(水) 1 15:00-15:40 2 16:00-16:10	1 物件所在地 2 浜松市役所	1 評価人同行、立入調査、占有調査、写真撮影、A(所有者)から占有状況等につき聴取 2 接面道路につき調査
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(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)



-67336.754

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

宮竹町

請 求 部 分	所 在					浜松市中央区宮竹町字嫁橋					地 番	29番3								
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲一		座 標 系 又 番 号 記 号	Ⅷ		分 類	地図(法第14条第1項)					種 類	その他				
作 成 年 月 日	平成22年11月					備 付 年 月 日 (原 図)		平成23年11月15日					補 事 記 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11月12日

東京法務局中野出張所

地图整理番号：M25124

登記官

(1/1)

(6 枚目)

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。
(静岡地方支務局浜松支庁管轄)
令和7年11月12日 東京法務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

地番 21-1, 21-3

土地の所在 浜松市東区宮竹町字嫁橋

地積測量図

座標求積表

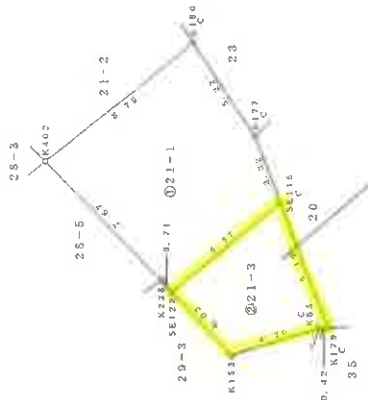
地番	① 21-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
SE122	-142107.255	-67268.748	37769.123115		
SE116	-142112.374	-67264.624	20568.610847		
K177	-142111.205	-67261.508	-27358.730994		
K130	-142108.307	-67257.158	-65543.221820		
K402	-142101.458	-67262.675	-10414.490352		
K238	-142106.759	-67268.228	33935.572994		
		総面積	132.513789		
		地積	66.2568947		
			66	m ²	

地番	② 21-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
SE122	-142107.255	-67268.748	-15717.518530		
K153	-142110.038	-67271.653	461951.05276		
K65	-142114.122	-67270.442	303517.501578		
K179	-142114.550	-67270.421	-117572.372202		
SE116	-142112.374	-67264.624	-49066.127667		
		総面積	54.818454		
		面積	27.4092269		
		地積	27	m ²	

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
20C60	-141967.206	-67210.157			新設分界点
20C61	-143066.096	-67400.536			新設分界点
5004-0856	-142071.640	-67250.003			4級境界点
5004-0367	-142103.765	-67235.678			4級境界点

測地系	世界測地系
座標系	8
測算年月日	平成24年10月15日



物件I

縮尺 1/250

作製者

申請人

（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。）
（福岡地方法律局 浜松支局管轄）
令和7年11月12日 東京法律局中野出張所

登記官

地 積 測 量 図

地 番 29-3、29-4

土地の所在 浜松市東区宮竹町字嫁橋

座 標 求 値 表

地 番 ① 29-3	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
SE118	SE118	-142097.729	-67276.422	-611092.430410
	D26	-142098.172	-67276.983	361427.062830
D37	D37	-142103.101	-67279.760	484640.496092
	K242	-142105.375	-67278.000	712265.969912
K66	K66	-142113.688	-67271.610	584408.565709
	K65	-142114.122	-67270.442	-248560.787016
K153	K153	-142110.088	-67271.663	-461951.005276
	SE122	-142107.255	-67268.748	-827995.873646
		倍 面 積		156.728195
		地 積		75.3640977
				m

地 番 ② 29-4	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
SE115	SE115	-142097.729	-67276.422	718751.532279
	SE122	-142107.255	-67268.748	607401.939062
K238	K238	-142106.759	-67268.228	-424223.540103
	K246	-142106.949	-67272.064	-685295.735997
D29	D29	-142096.572	-67274.955	-216602.685216
		倍 面 積		31.501025
		地 積		15.7505127
				m

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
20C50	-141967.206	-67219.157			初区多分点
20C61	-142066.096	-67400.536			初区多分点
6004-0856	-142071.040	-67250.003			4級基準点
6004-0857	-142103.765	-67285.675			4級基準点

測 地 系	世界測地系
座 標 系	S
測 定 年 月 日	平成24年10月15日

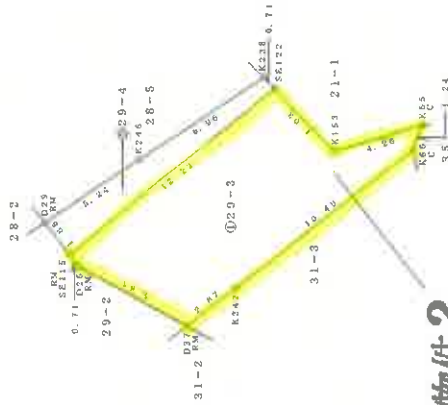
作 製 者

申 請 人

縮 尺 1 / 250

座標値記号 S・・・石炭 C・・・コンクリート板 P・・・プラスチック板 R・・・金属板 N・・・鉄三、RM・・・金属板 (単位 m)

【A3版をA4版に縮小】



（静岡地方方法務局浜松支局寄附）
令和7年11月12日 東京法務局中野出張所

登記官

地番	31-3, 31-4
土地の所在	浜松市東区宮竹町字村前

地 積 測 量

座 標 求 積 表

地番	① 31-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
SE126	-142105.583	-67281.961	-458037.437025		
D24	-142107.298	-67281.950	294809.010428		
D31	-142109.364	-67287.246	348814.039768		
K315	-142112.497	-67287.573	435463.990723		
K40	-142116.436	-67288.002	100166.815139		
SE127	-142114.120	-67274.184	-790153.320710		
		倍面積	164.088327		
		地積	82.0431637		
			82	㎡	

地番	② 31-4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
SE126	-142105.583	-67281.961	717027.506277		
SE127	-142114.120	-67274.184	548285.951773		
K66	-142113.688	-67271.610	-588246.536993		
K242	-142105.375	-67278.909	-712265.669912		
D37	-142103.101	-67279.760	-129595.518005		
D36	-142103.449	-67279.955	166953.543615		
		倍面積	58.977204		
		地積	29.4886022		
			29	㎡	

座 標 一 覧 表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
20C60	-141967.206	-67219.157			別添多分点
20C61	-142066.096	-67400.536			別添多分点
6004-0850	-142071.640	-67250.003			4級基準点
6004-0857	-142103.705	-67285.678			4級基準点

測地系	世界測地系
座標系	S
測算年月日	平成25年3月26日

作 製 者

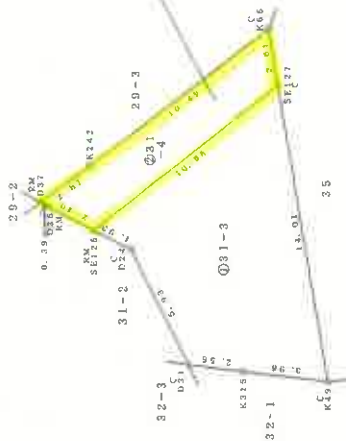
申 請 人

海岸部地図 S...石川, C...コンクリート社 P...プラスチック社 R...金沢市, M...県立, R.M...金沢市 (単位 m)

縮尺

1/250

物件3



【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。

(静岡地方司法務局浜松支庁管轄)

令和7年11月12日

東京司法務局中野出張所

登記官

(10 枚目)

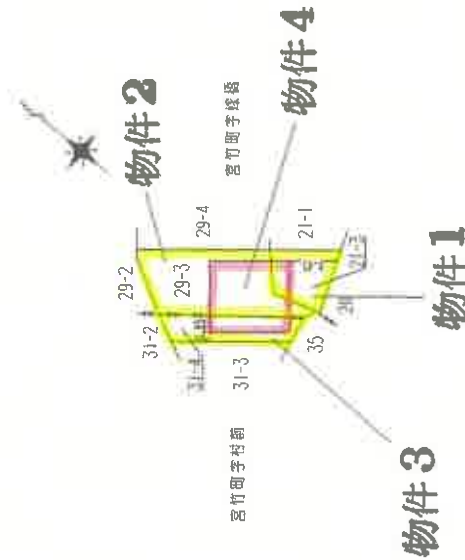
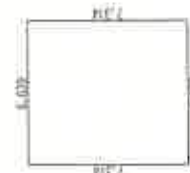
建築物平面図

家屋番号	29番3
建物の所在	浜松市東区宮竹町字嫁橋29番地3、21番地3 浜松市東区宮竹町字村前31番地4

各階平面図

1階、2階
(各階同型)

求	積	表
6.639 × 7.314	=	48.557646
合計		48.557646
床面積		48.55 m ²



(単位 m)

製 者

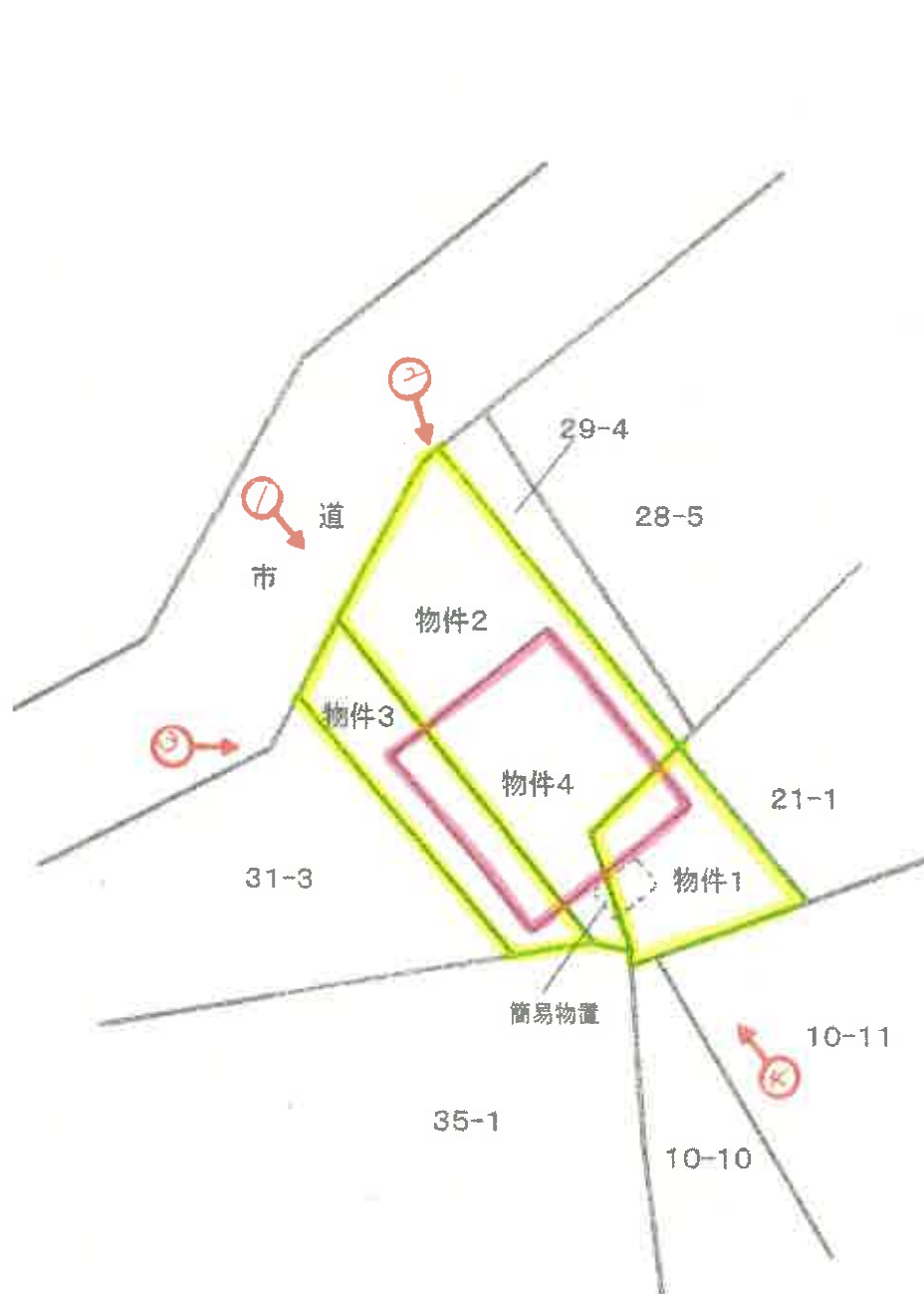
縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/100

【A3版をA4版に縮小】

土地建物位置関係図（概略）



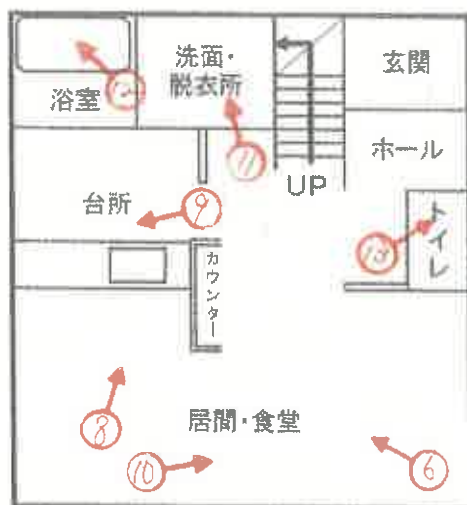
写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図

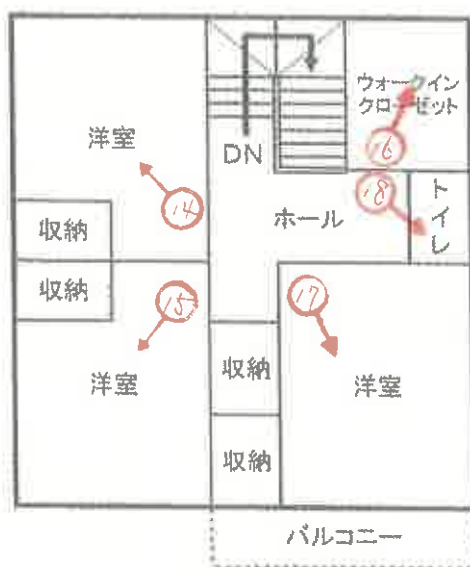
N



物件 4



1 階



2 階



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



簡易物置

写真5 本件建物 ソーラーパネル（撮影位置の図示は省略）



写真6



写真7 本件建物1階居間・食堂部分のクロスの剥がれ箇所（撮影位置の図示は省略）



写真8



写真 9



写真 10



上記写真 7 のクロスの剥がれ箇所

写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4

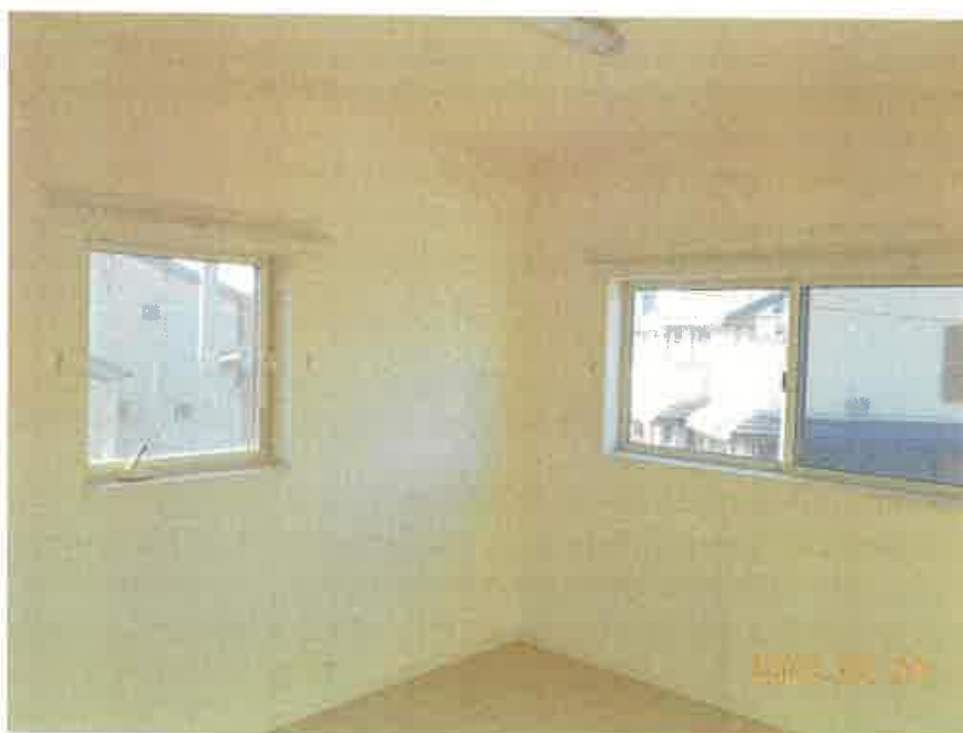


写真 1 5

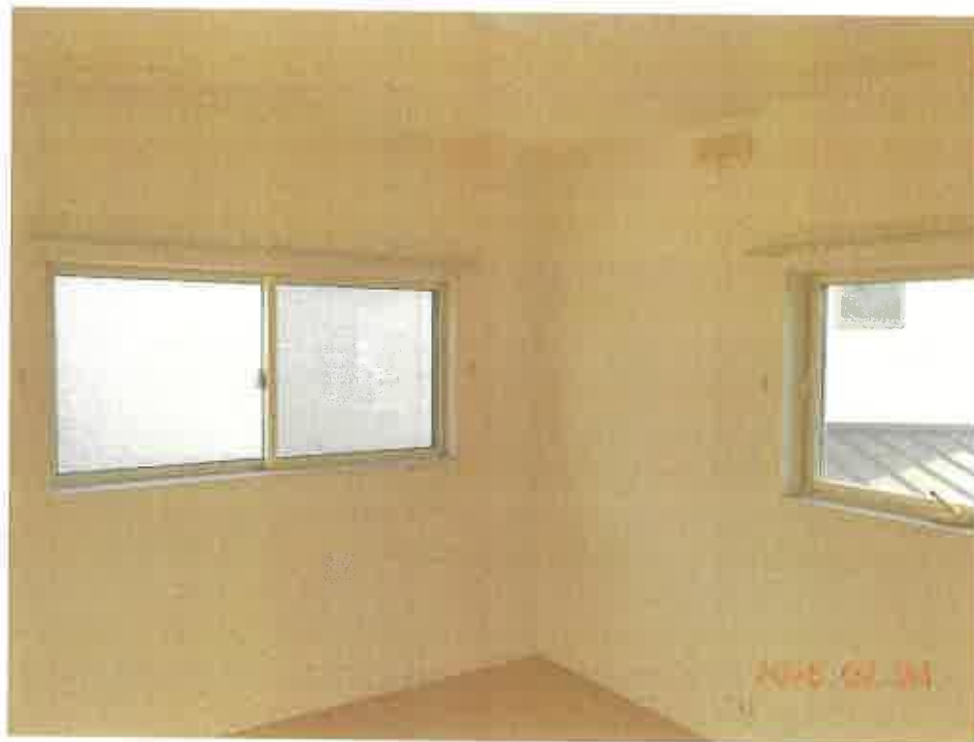


写真 1 6



写真 17



写真 18



令和 7 年 (ケ) 第 68 号
令和 8 年 2 月 4 日現地調査
令和 8 年 3 月 30 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

長島 和芳

物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市中央区宮竹町字嫁橋
 地 番 2 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 7 . 4 0 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区宮竹町字嫁橋
 地 番 2 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 7 5 . 3 6 平方メートル
- 3 所 在 浜松市中央区宮竹町字村前
 地 番 3 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 9 . 4 8 平方メートル
- 4 所 在 浜松市中央区宮竹町字嫁橋 2 9 番地 3、2 1 番地 3
 浜松市中央区宮竹町字村前 3 1 番地 4
 家屋 番号 2 9 番 3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 5 5 平方メートル
 2 階 4 8 . 5 5 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金10,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 590,000円
物件2 (土地)	金1,630,000円
物件3 (土地)	金 640,000円
物件4 (建物)	金7,300,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2、3の土地の内訳価格は物件4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4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 目的物件の表示

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	
4	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
※一体としての物件1、2、3の土地にまたがって物件4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、2、3）

位置・交通	J R 東海道本線「浜松」駅の北東方直線距離にて約3.2 kmに存する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	浜松市中心部の東側に存する。中小規模の一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域。	
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	市街化区域 第1種住宅地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積 形状 間口・奥行 地勢 接道状況	132.24 m ² （物件1～3の合計） ほぼ台形 間口約9.2 m、奥行約17 m ほぼ平坦 路面と等高に接面する中間画地
接面道路の状況	北西で幅員約5 mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面している。	
土地の利用状況	現況利用…物件1～3は一体で物件4の建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無…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	特になし。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件4)

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：平成25年7月3日新築（登記記載） 経過年数：約13年 経済的残存耐用年数：12年程度
仕様	構造：軽量鉄骨造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：フローリング等 設備：電気、給排水、衛生等
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	建物所有者が住宅（空き家）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	※本建物はソーラーパネルが設置されたオール電化仕様の住宅である。 ※トイレは1階と2階に各1箇所ずつある。

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、積算価格に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、3（土地）

物件1、2、3の更地価格を算出し、これに建付減価等を行って建付地価格等を求めた。

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	77,700	0.95	27.40	0.90	1,820,000
2	77,700	0.95	75.36	0.90	5,010,000
3	77,700	0.95	29.48	0.90	1,960,000
合 計					8,790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 浜松中央ー38

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $91,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/118 \approx 77,700\text{円}/\text{㎡}$

◇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：地価公示地は街路条件、環境条件が優る（＋）

イ 個別格差：形状やや劣る（－）

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額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
4	185,000	97.10	0.38	6,830,000

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13年、経済的残存耐用年数12年、観察減価20%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

$$\text{現価率} = 12\text{年} \div (13\text{年} + 12\text{年}) \times (1 - 0.20) \approx 0.38$$

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 イ		土地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
1	1,820,000	0.50	法定地上権	910,000
2	5,010,000	0.50	法定地上権	2,510,000
3	1,960,000	0.50	法定地上権	980,000
合 計				4,400,000

イ 土地利用権等割合：物件1～3の土地上に物件4の建物のための法定地上権が成立すると判断し、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	1,820,000	－ 910,000		—	0.65	590,000
2	5,010,000	－ 2,510,000		—	0.65	1,630,000
3	1,960,000	－ 980,000		—	0.65	640,000
4	6,830,000	＋ 4,400,000	—	—	0.65	7,300,000
一 括 価 格 (合 計)						10,160,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：特になし

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 地価公示価格 浜松中央－38

所 在：浜松市中央区大蒲町90番2

価 格：91,500円/㎡

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：193㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：北側6m市道

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：一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

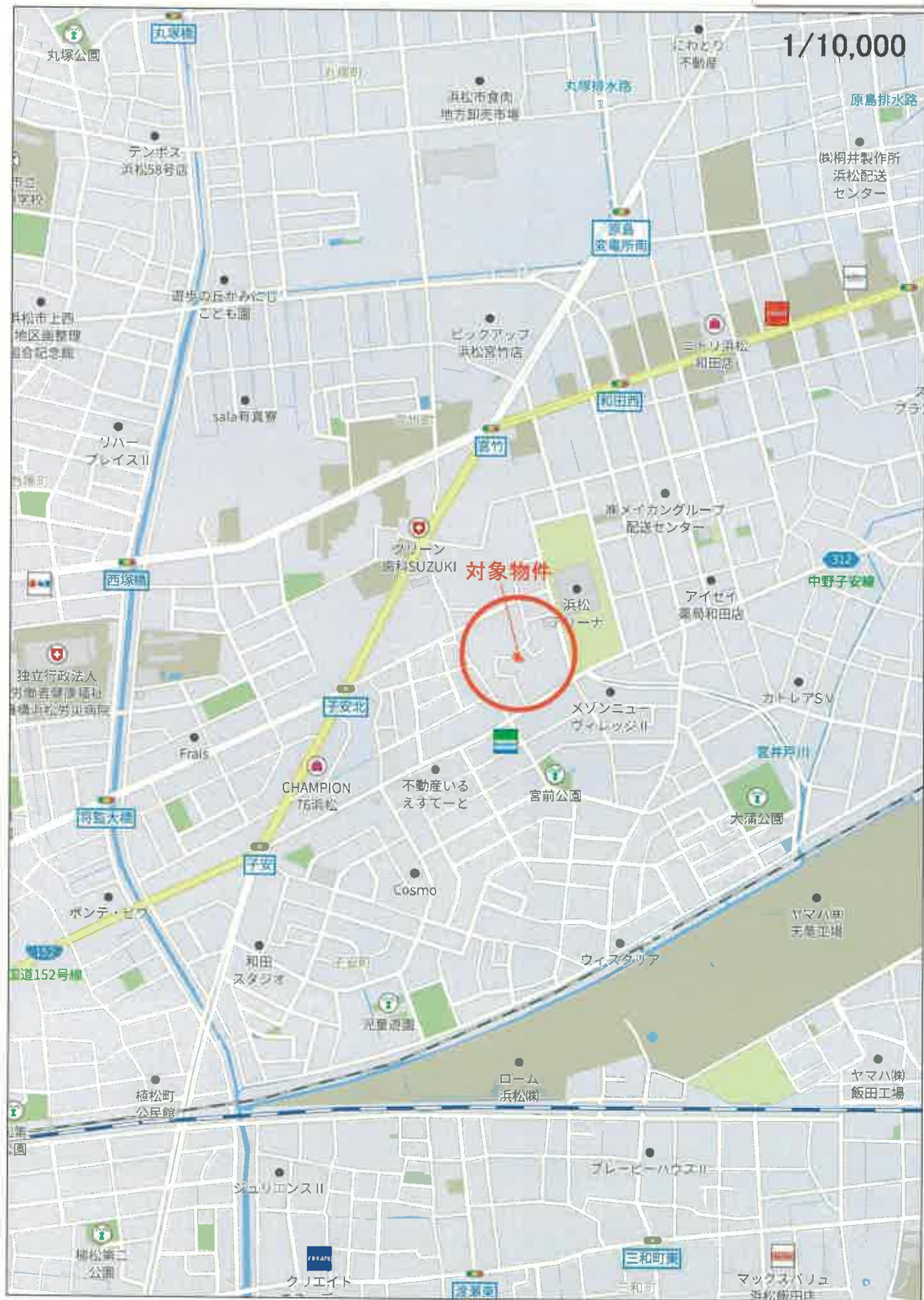
3 建物配置図

4 間取図

以 上

位置図

1/10,000

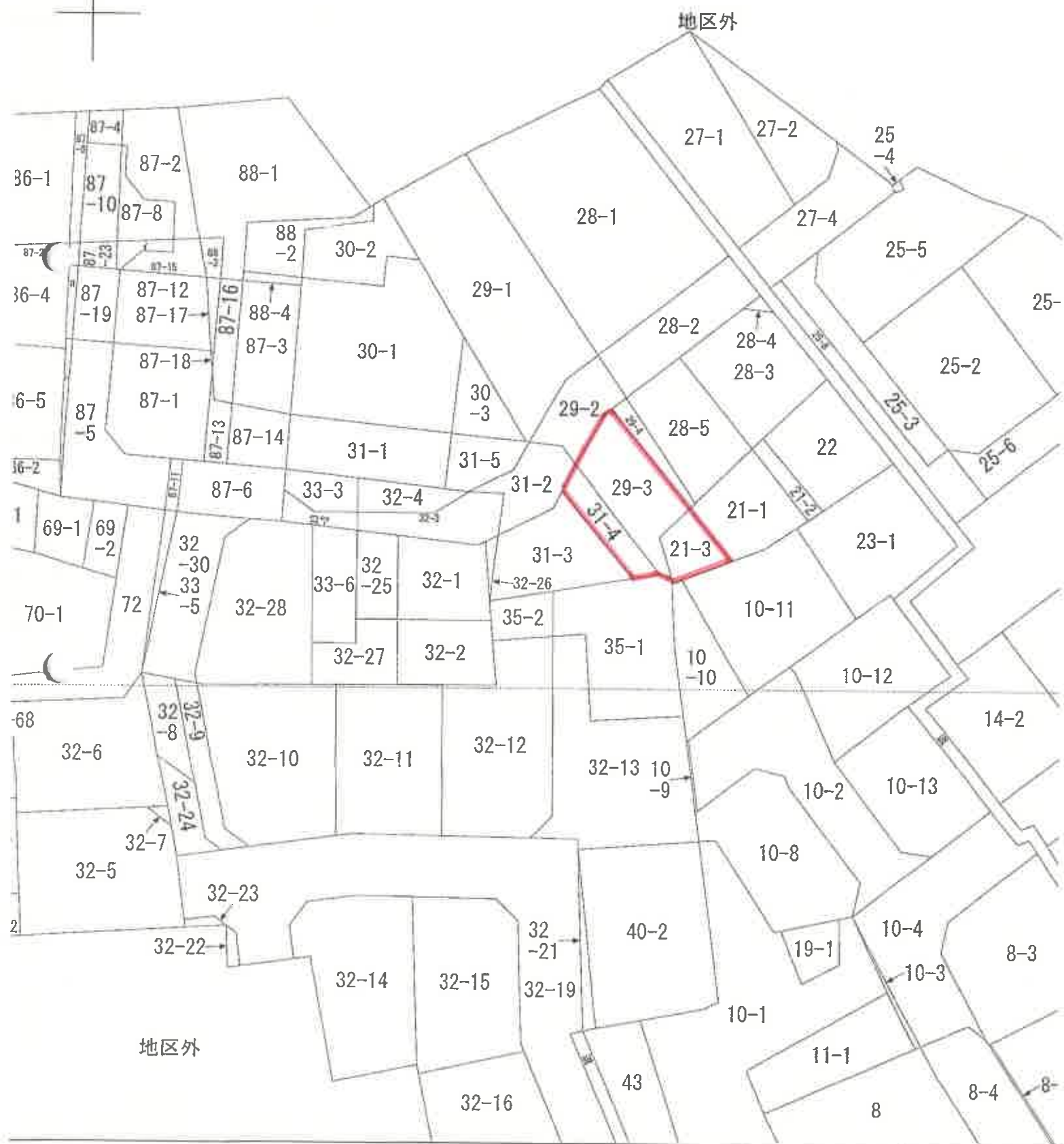


500m

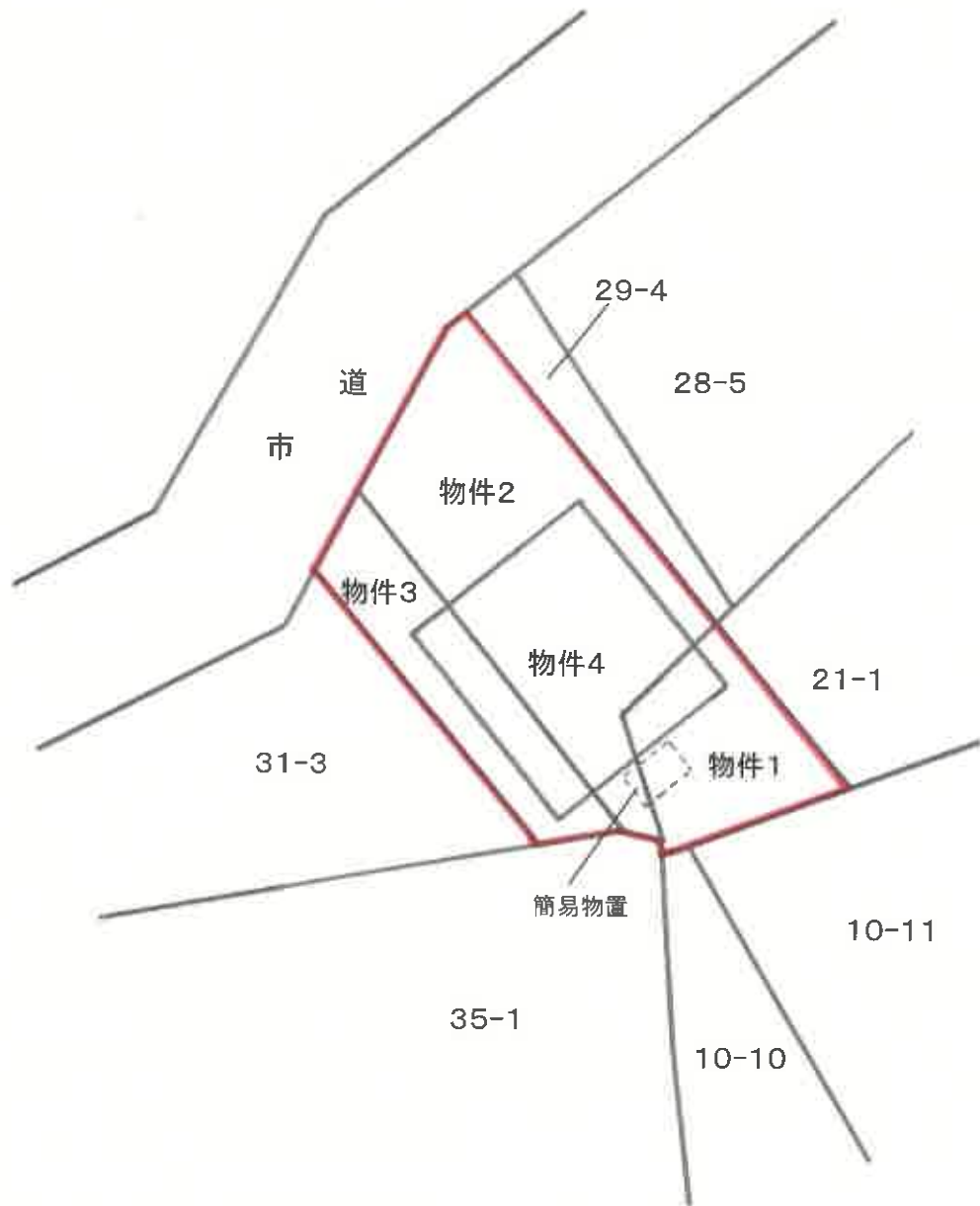
公函(写)

87-20

1/500



建物配置図

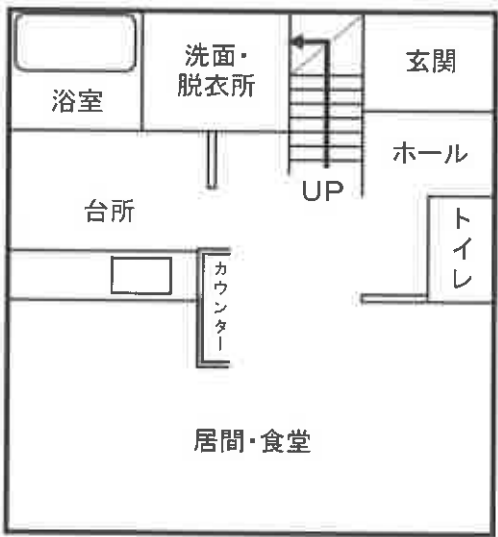


間取図

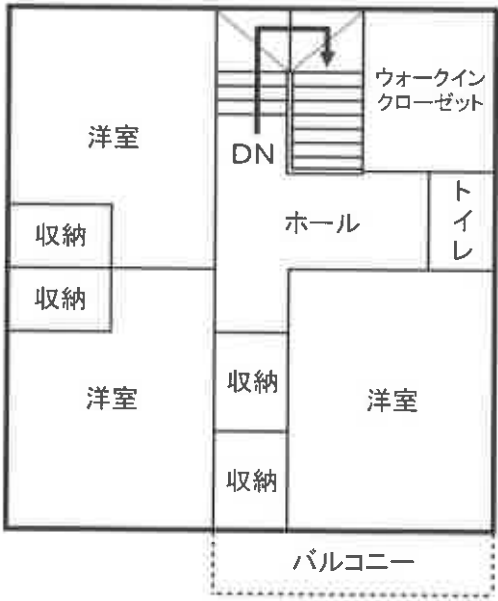
N



物件 4



1 階



2 階