

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 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

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 2 6 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 9 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 0 日 午前 9 時 4 5 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 1 0 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 0 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 2 7 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, 2	13, 940, 000 11, 152, 000	一括	2, 788, 000	128, 619	0
1	4, 570, 000				
2	9, 370, 000				



物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区白羽町字防藏
地 番 877 番 3
地 目 宅地
地 積 341.51 平方メートル

2 所 在 浜松市中央区白羽町字防藏 877 番地 3
家屋 番号 877 番 3
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 81.00 平方メートル
2 階 54.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月20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, 2】

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2】

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 浜松市中央区白羽町字防藏

地 番 877番3

地 目 宅地

地 積 341.51平方メートル

2 所 在 浜松市中央区白羽町字防藏 877番地3

家屋 番号 877番3

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 81.00平方メートル
2階 54.00平方メートル





令和7年(ケ)第71号

令和8年1月15日受理

令和8年2月13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 浜松市中央区白羽町字防藏
地 番 8 7 7 番 3
地 目 宅地
地 積 3 4 1 . 5 1 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区白羽町字防藏 8 7 7 番地 3
家屋 番号 8 7 7 番 3
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 8 1 . 0 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 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	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (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 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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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	
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

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 本件土地は、北側幅員約7.6mの舗装県道（舞阪竜洋線・地番783-2の土地は静岡県所有の公衆用道路）に、南東側幅員約5.2mの舗装市道（白羽40号線）に各接面している。
- 4 本件建物は、経年相応の劣化状態の建物である。
- 5 本件建物には、小屋裏収納が存在する（同部分：床面積不算入）。

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1人で住んでいます。 2 令和7年7月以前までは、本件建物1階西側部分を私が会社代表者を務める建築関係の会社の事務所として使用（賃料月額5万から7万円程度・賃貸借契約書の存在は覚えていない。）していましたが、令和7年7月以降、会社は稼働しておらず、現在も会社は存在していない状態なので、本件建物1階西側部分は、会社の事務所としては使用していません。 3 本件建物にはソーラーパネルはなく、オール電化の住宅ではありません。ガスを使用しています。 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。 5 本件建物にはオープン型の小屋裏収納が存在します 6 本件土地上には、簡易物置、看板が存在します。 (令和8年2月6日 聴取)

(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19日(月) 1 11:15—11:25 2 16:10—16:15	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、地積測量 図写し各交付申請
令和8年1月20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6日(金) 1 10:00—10:45 2 11:00—11:10	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、A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 を立ち会わせ、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)

【A3版をA4版に縮小】



地番区域見出
白羽町

請求部	所在	浜松市中央区白羽町字防藏					地番	877番3			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項		

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。

(静岡地方方法務局浜松支局管轄)

令和7年11月25日

静岡地方方法務局

請求番号：42-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成26年3月31日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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8年1月19日 静岡地方方法務局浜松支局

登記官

(7 枚目)

請求番号：26-1

(1/2)

地積測量図

地番	877-1, 877-3
土地の所在	浜松市南区白羽町字防藏

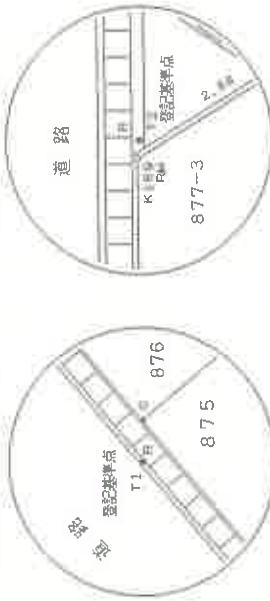
求積表

地番	877-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NO					
K174		106.978	85.326	4.337	463.943586
K174		102.343	95.195	21.654	2216.135222
K173		112.426	106.990	14.895	1666.715450
K183		115.029	110.020	-14.520	-1670.221080
K153		120.359	92.460	-19.162	-2306.319158
K160		120.974	90.858	-7.124	-863.026516
			合計	-7.124	-492.754996
			合計面積		246.3771
			合計地積		246.37 m ²

地番	877-3	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
NO					
K153		126.389	92.460	13.676	1746.03684
K153		115.029	110.020	23.934	2707.092496
K166		120.143	115.994	11.125	1336.590675
K165		126.074	121.145	7.051	888.947774
K164		128.822	123.045	0.375	48.309250
K169		131.265	121.570	-26.701	-3504.906765
K167		130.939	96.344	-29.060	-3805.087340
			合計	-29.060	-683.025036
			合計面積		341.5125
			合計地積		341.51 m ²

合計面積	587.8896	m ²
地番		地積
877-1		246.37 m ²
877-3		341.51 m ²

登記基準点 T1 1/100 登記基準点 T2 1/100



点名	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
T2	131.232	121.869

測地系	任意
座標系	任意
測量年月日	平成25年12月19日

製作者 土地家屋調査士
(平成 26 年 3 月 19 日作製)



境界標記号 S…石杭、C…コンクリート杭、P…プラスチック杭、R…金属杭、M…列ミ、R.M…金属標 (単位m)

申請人

縮尺 1/250

【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図面である。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年11月25日

静岡地方法務局

登記官

(8 枚目)

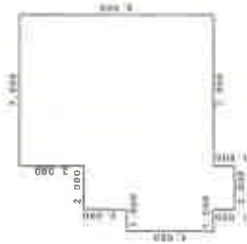
【A3版をA4版に縮小】

建物図面

家屋番号	877番3
建物の所在	浜松市南区白羽町字防蔵877番地3

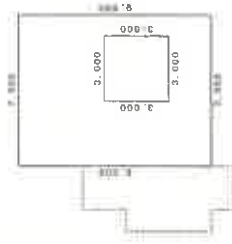
各階平面図

1階



求積表		
$2,000 \times 1,000$	=	2,000,000
$10,000 \times 4,000$	=	40,000,000
$9,000 \times 2,000$	=	18,000,000
$7,000 \times 3,000$	=	21,000,000
合計		81,000,000
床面積		81.00 m ²

2階



求積表		
$7,000 \times 9,000$	=	63,000,000
$3,000 \times 3,000$	=	-9,000,000
合計		54,000,000
床面積		54.00 m ²



物件2



物件1

製者

縮尺 1/250

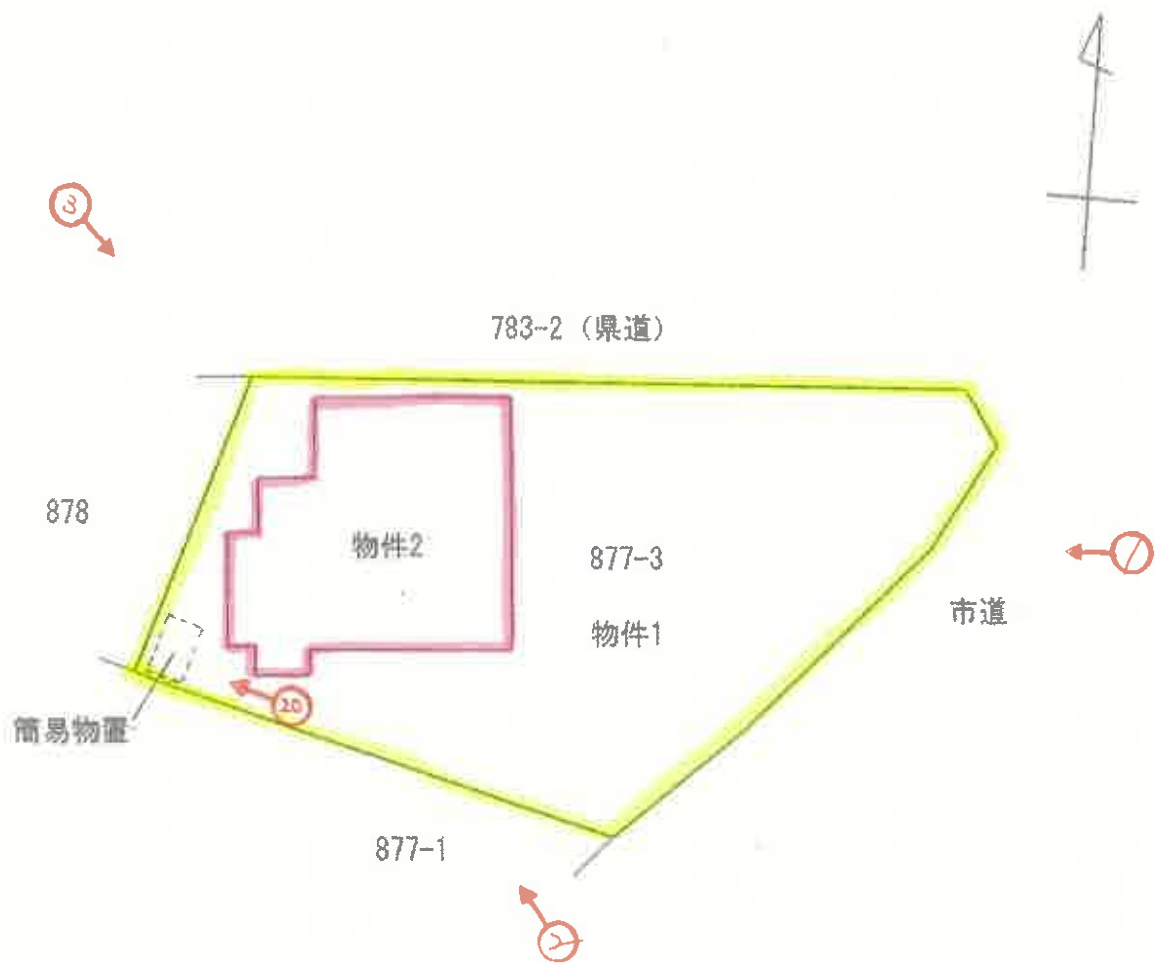
申請人

縮尺

1/500

(単位：m)

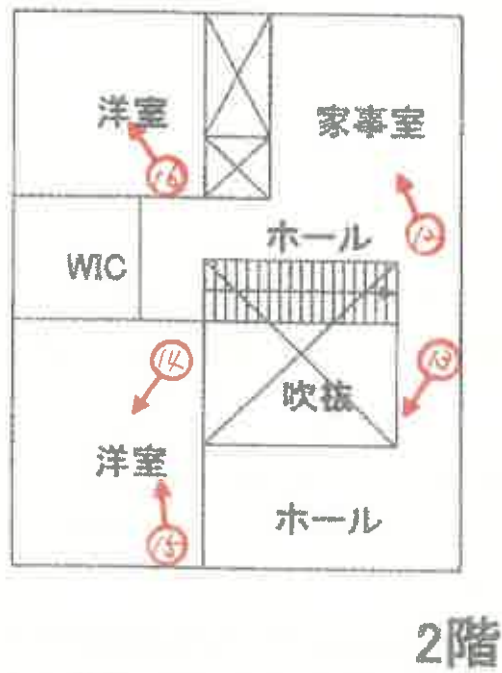
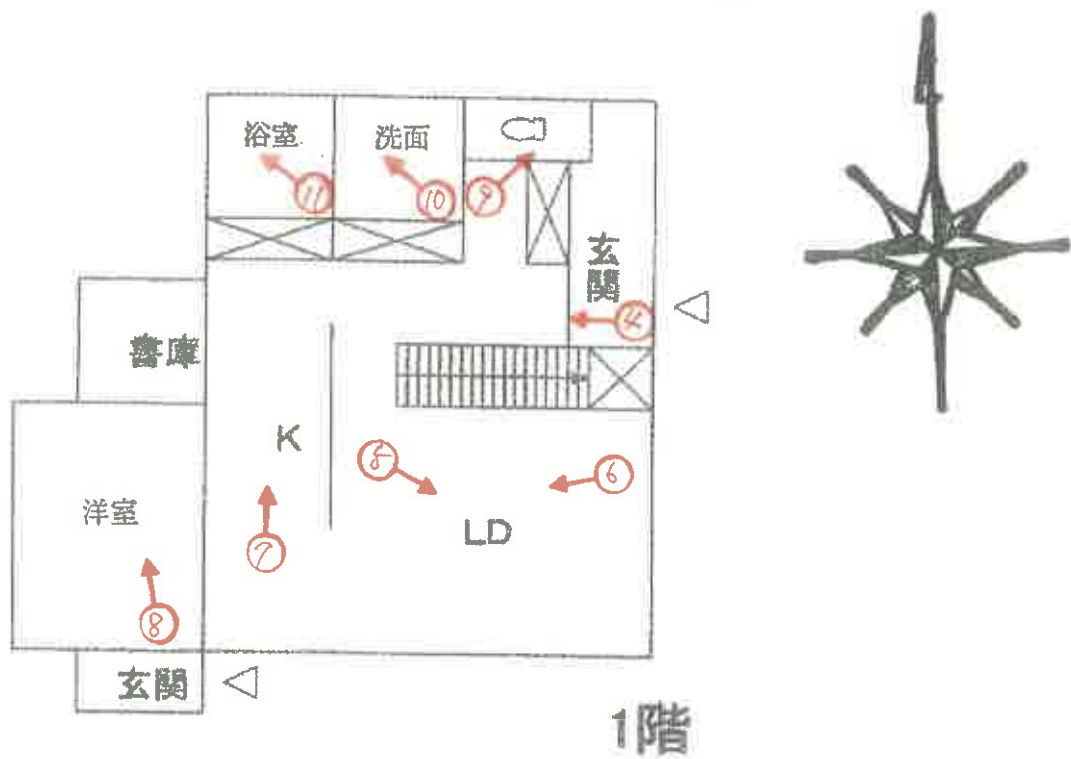
土地建物位置関係図（概略）



写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図

物件 2



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



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真15



写真16



写真 1 7 小屋裏収納



写真 1 8 小屋裏収納



写真19 小屋裏収納（撮影位置の図示は省略）



写真20 簡易物置



令和7年(ケ)第71号

令和8年2月6日

令和8年2月27日

現地調査

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 安 本 耕 治

物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区白羽町字防藏
地 番 877 番 3
地 目 宅地
地 積 341.51 平方メートル

2 所 在 浜松市中央区白羽町字防藏 877 番地 3
家屋 番号 877 番 3
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 81.00 平方メートル
2 階 54.00 平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,570,000円
物件2 (建物)	金 9,370,000円

- 1 一括価額は、物件1, 2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2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、買受希望者が事前に物件に立ち入ることができない場合があること、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	
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2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 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位置・交通	JR東海道本線 「浜松」駅 南 側 約 2.8km (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	県道舞阪竜洋線(通称掛舞線)沿いに一般住宅のほか、事業所、店舗等が混在する地域。 当面は現状を維持しながら推移するものと予測される。		
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 下記参照	
画地条件 (規模、形状等)	地積 形状等 間口・奥行 地勢 高低差 その他	341.51㎡ ほぼ台形 間口約25m 奥行約16m 平坦 等高 特になし	
接面道路	角地 北 側 約 7.6m 南東 側 約 5.2m	舗装県道 (建築基準法上の道路) 舗装市道 (建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用法 目的外建物の有無 周囲等の状況 その他	物件2の建物敷地 ない 日照・通風 周囲の状況 特になし	普通 住宅、店舗等
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 有 有	
特記事項	・線引前宅地について 物件1は都市計画法施行規則60条の適合証明を受けて建築された線引前宅地である。証明番号:浜都土(適)第27H-0244号、証明年月日:H27.10.1。詳細は浜松市土地政策課にて要確認。 ・物件1の南西側に簡易物置、北側に看板あり。		

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(登記記載) 平成28年2月24日 新築 経済的残存耐用年数 約15年 経過年数 約10年程
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 合金メッキ鋼板 外 壁 サイディング 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 間取り 住宅 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	建物所有者が管理占有している。 ※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	・屋根裏収納あり(床面積不算入)。

第5 評価額算出の過程

複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件は倉庫・事務所及び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(土地)

物件1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	38,900	0.98	341.51	0.9	11,720,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査

番号	公示・基準地価格 (円/㎡)	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	標準価格
中央(県)-51	36,900	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{92}$	38,900
◇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。					0.0%
◇標準化補正:		方位等を考慮した。			
◇地域格差:		街路条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		形状、規模等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件2(建物)

当該建物の再調達原価を、現在の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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	135.00	48%	9,720,000

ウ 2の現価率(定額法による)

経過年数:	10年	経済的残存耐用年数:	15年	観察減価:	20%
現価率=経済的残存耐用年数÷(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価)					
$15年 / (15年 + 10年) \times (1 - 20\%) = 48\%$					

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、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		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	11,720,000	0.40	法定地上権	4,690,000

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40%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	11,720,000	-4,690,000		-	0.65	4,570,000
2	9,720,000	+4,690,000		-	0.65	9,370,000
一括価格(合計)						13,940,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正: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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格

番 号: 中央(県)-51

所 在: 浜松市中央区白羽町字大畑701番

価 格: 36,900円/㎡

位 置: JR東海道本線「浜松」駅約3km

価格時点: 令和7年7月1日

地 積: 264㎡

供給処理施設: 水道, ガス, 下水

接面街路: 南側5.2m市道, 中間画地

用途指定等: 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 農家住宅、一般住宅、事業所等が混在する既成集落地域

第7 附属資料の表示

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

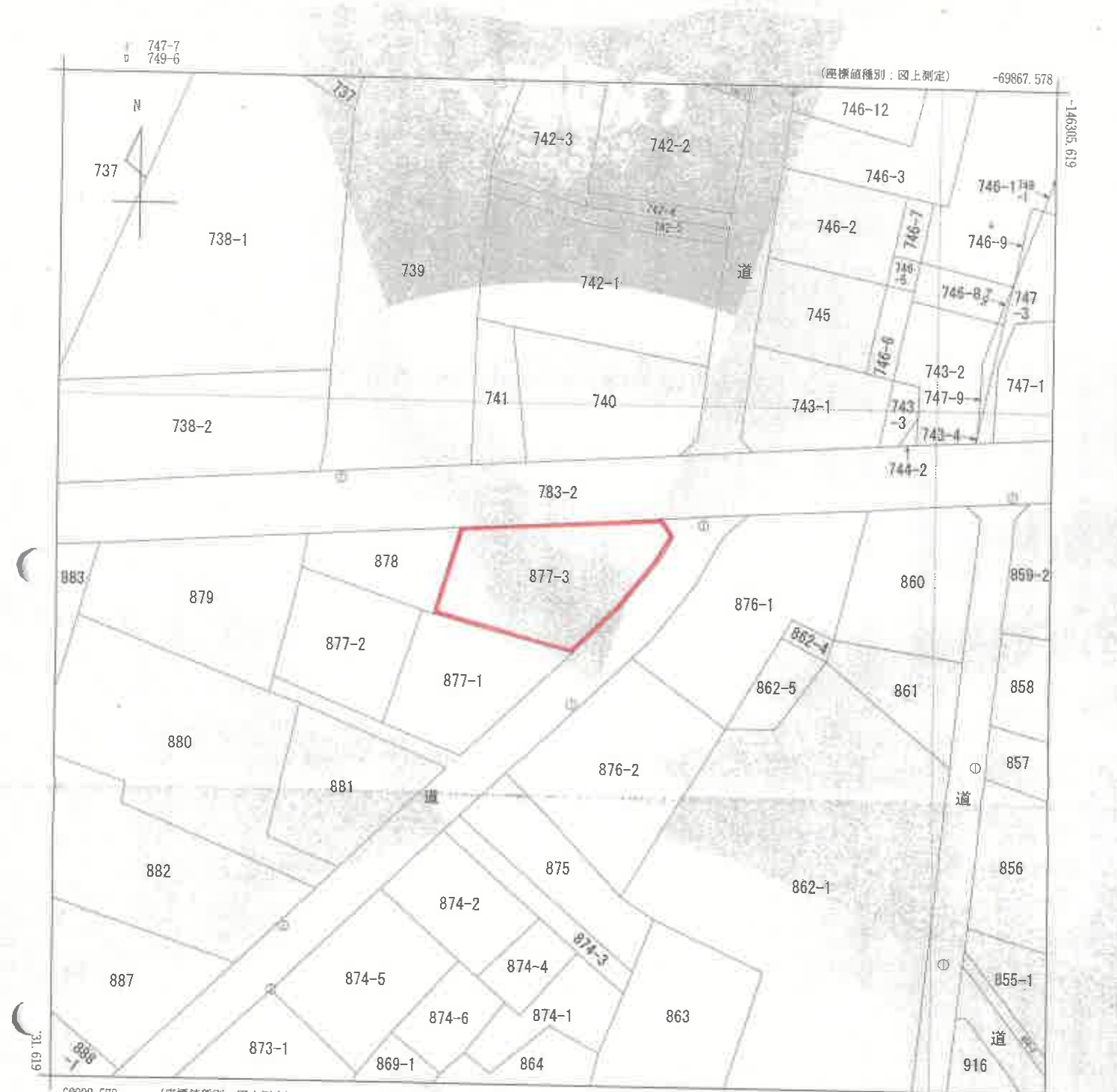
以上



1 : 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル

位置図



地番区域見出
白羽町

請求部分	所在	浜松市中央区白羽町字防藏				地番	877番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅷ	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載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)

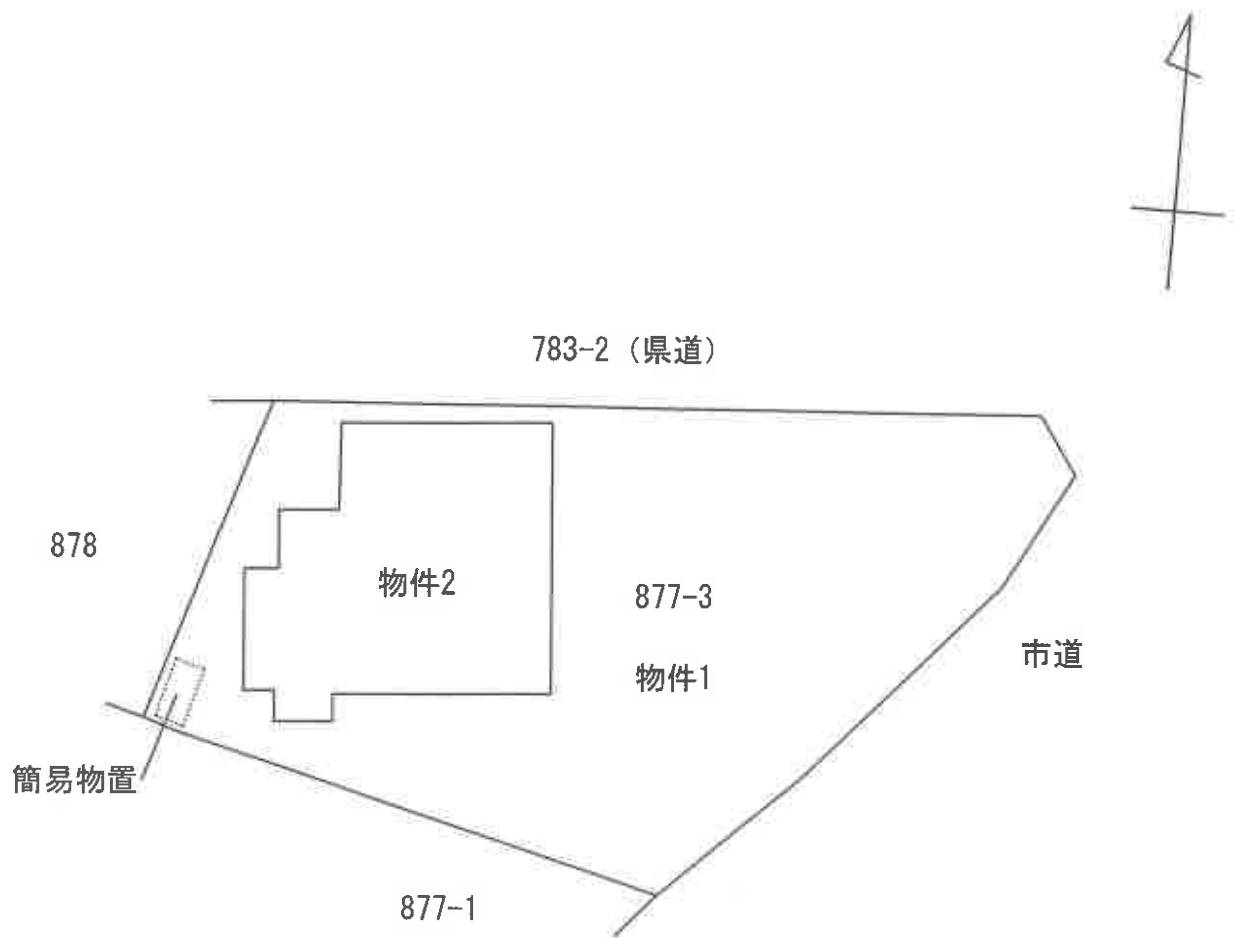
令和7年11月25日

静岡地方法務局

登記官

請求番号: 42-1
(1/1)

※A3をA4に縮小
公図写



建物配置図

