

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 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 11 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 12 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 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 9 年 1 月 6 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 12 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 12 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 8 月 31 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。	

2 ページ



物 件 目 録

☆1 所 在 浜松市中央区馬郡町字中道

地 番 4 5 3 1 番

地 目 畑

地 積 6 9 7 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

☆2 所 在 浜松市中央区馬郡町字中道

地 番 4 5 3 2 番

地 目 畑

地 積 6 9 7 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 16 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 1, 2】

G 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。

農地法 3 条の許可を受けている。

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 浜松市中央区馬郡町字中道

地 番 4 5 3 1 番

地 目 畑

地 積 6 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 浜松市中央区馬郡町字中道

地 番 4 5 3 2 番

地 目 畑

地 積 6 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1





令和7年(ケ)第35号

令和7年 8月 5日受理

令和7年 9月 5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 浜松市中央区馬郡町字中道

地 番 4 5 3 1 番

地 目 畑

地 積 6 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 浜松市中央区馬郡町字中道

地 番 4 5 3 2 番

地 目 畑

地 積 6 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
居住表示	(住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ■畑(物件1、2) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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(G) 上記のGが物件1、2の各土地を畑の状態で使用し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 本件土地の形状及び所在場所等については、別紙「土地位置関係図(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、南側幅員約4.1mの舗装市道(市道馬郡96号線)に接面している。 4 物件1、2の各土地の境界は、外観上判然としない。 5 物件1、2の各土地は、篠原舞阪南部土地改良区の区域内に存在するため、同区が行う事業(農道・排水路の整備等)に要する経費(賦課金)を組合員が負担し賦課徴収されている(令和7年度賦課金:市街化調整区域1㎡当たり6円(年額)・1筆につき4,180円)。尚、賦課金の詳細及び所有者が変更された場合の手続き等については、篠原舞阪南部土地改良区に確認されたい。 6 物件1、2の各土地(現況地目は農地・登記簿地目は畑)は、市街化調整区域内の農地のため、買受に際しては、浜松市農業委員会による農地法第3条許可に係る買受適格証明が必要である。
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
建物 (目的外建物(未登記))	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ■土地位置関係図(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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■G	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■畑 (農地) □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■E (共有者Aの娘)、G (占有者))の各陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成21年または同22年頃	
最初の契約等	契約日	平成21年または同22年頃 (口頭契約)	
	期間	■不明 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者A □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (共有者Dの娘)	1 物件1、2の各土地の共有者Dの娘です。 2 Dは高齢のため、また、私も仕事の都合のため、調査期日には立ち会うことが出来ませんが、判決のとおりを実施してくればよいです。 (令和7年8月20日 電話聴取)
■ B (共有者)	1 物件1、2の各土地の共有者です。相共有者らは親族です。 2 物件1、2の各土地の北側部分には防風林が存在します。そのまわりに柑橘系の木と槇の木が存在します。 3 物件1、2の各土地は、各土地毎に分けて耕作しているのではないので、同各土地の境界部分はわかりません。 4 物件1、2の各土地は土地改良区の区域内に存在するため、農地賦課金は当然にあります。 5 物件2の土地の南側部分には、電柱が存在します。
■ E (共有者Aの娘)	1 物件1、2の各土地の共有者Aの娘です。 2 物件1、2の各土地の北側部分には防風林が存在し、そのまわりには柑橘系の木と槇の木が存在します。浜松では、槇の木のことを通称細葉と呼びます。 3 物件1、2の各土地を、金銭の授受等の特別な取り決め等なく無償で、Gに貸しています。 4 物件1の土地の南東側の一部を駐車スペースとして使用しています。 5 物件2の土地の南側部分には電柱が存在します。電柱設置使用料として、2、3年に1回、何千円程度の収入がありAが受け取っています。 6 物件1、2の各土地の境界部分はわかりません。隣接する土地との境界についても詳しいことはわかりません。 7 物件1、2の各土地は土地改良区の区域内に存在するので、農地賦課金は当然にあります。篠原舞阪南部土地改良区に対し、土地改良区が行なう事業に要する経費(賦課金)を支払っています。 (令和7年8月26日 聴取) 本件共有者Aが、平成21年または平成22年頃に物件1、2の各土地をGに貸しました。 (令和7年9月1日 電話聴取)
■ G (占有者)	1 物件1、2の各土地を無償で借りて畑をやっています。今は落花生を栽培し、収穫が終わったら冬に玉ねぎを栽培します。 2 物件1、2の各土地を第三者が競売で落札した場合、この畑から退去します。 3 物件1、2の各土地の正確な境界については、わかりません。 4 物件1、2の各土地は土地改良区の区域内に存在するので、農地賦課金は当然にあります。 5 物件1、2の各土地は、約10年以上前から借りて使用しており、農地法所定の許可を受けています。 (令和7年8月26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

(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7年8月8日(金) 9:20-9:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年8月12日(火) 2 14:00-14:10	1 当庁 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 共有者らに対し、現況調査期日 通知書を送付(郵券440円) 2 隣接地の登記事項証明書交付 申請
令和7年8月20日(水) 14:55-15:00	当庁	共有者Dの娘Fから占有状況等 につき電話聴取
令和7年8月26日(火) 1 10:00-10:30 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、共有者B、E、G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9月1日(月) 1 9:50-10:00 2 10:00-10:05	1 静岡地方法務局 (浜松支局) 2 当庁	1 地積測量図写し交付申請 2 EからGの物件1、2の各土地 の占有開始日につき電話聴取
令和7年9月2日(火) 14:20-14:30	当庁	篠原舞阪南部土地改良区に対し、 農地所有者の土地改良事業負担経 費に関する調査につき聴取(電話)
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。		

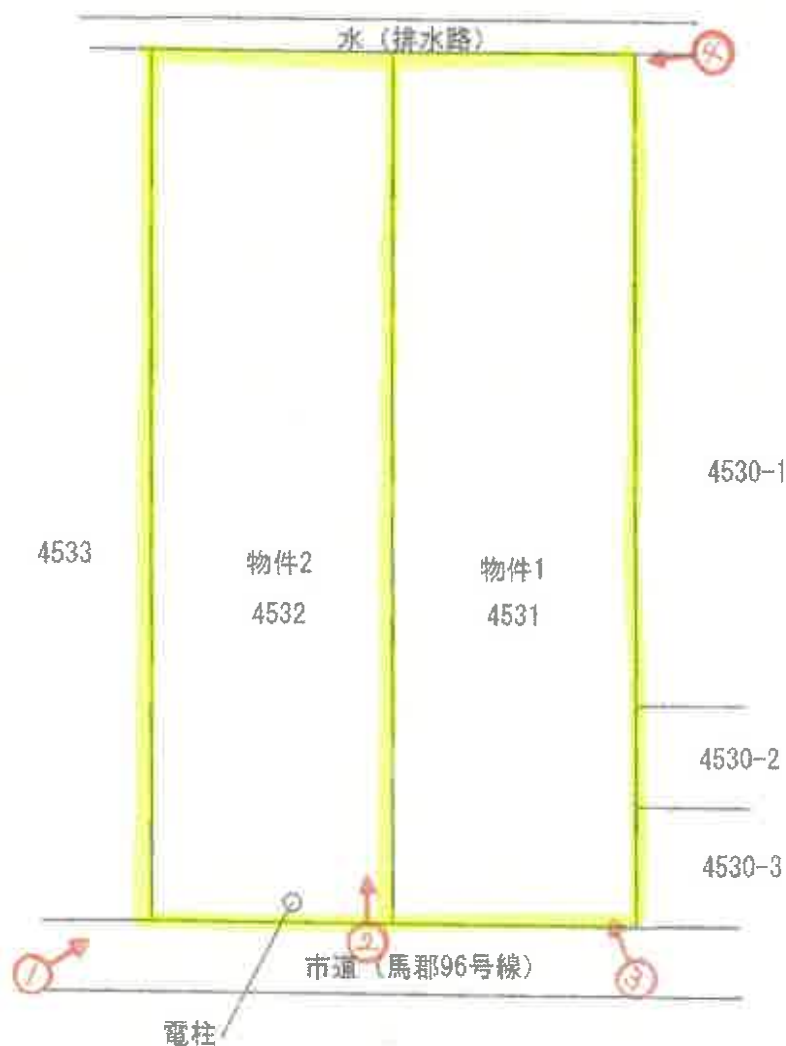
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)



(6 枚目)

土地位置関係図（概略）



公図写



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



求 意 見 書

安本 耕治 殿

令和 8 年 6 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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 7 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8 年 6 月 12 日

評価人

安本 耕治



物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区馬郡町字中道

地 番 4 5 3 1 番

地 目 畑

地 積 6 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

2 所 在 浜松市中央区馬郡町字中道

地 番 4 5 3 2 番

地 目 畑

地 積 6 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

(別紙)

[illegible]

令和7年(ケ)第35号

令和7年8月26日

令和7年9月9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 浜松市中央区馬郡町字中道

地 番 4 5 3 1 番

地 目 畑

地 積 6 9 7 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

2 所 在 浜松市中央区馬郡町字中道

地 番 4 5 3 2 番

地 目 畑

地 積 6 9 7 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

第1 評価額

一 括 価 額	
金 4,340,000円	
内 訳 価 格	
物件1 土地	金 2,170,000円
物件2 土地	金 2,170,000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。

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		
・特になし。		

※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

対象土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位置・交通	JR東海道本線 南東側 約 (別添位置図参照)	「舞阪」駅 1.2km から直線距離にて に位置する。
付近の状況	国道301号の南側に形成された農地の中に宅地等が見られる地域である。 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 農振法上の規制の有無 その他の規制	市街化調整区域 無指定 60% 200% あり 農地法、買受に際しては、農地法第3条許可に係る買受適格証明書が必要。詳細は浜松市農業委員会に要確認。
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	1,394㎡ 長方形 平坦 ほぼ等高 特になし
自然的条件	日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	普通 充分 普通 容易
接面道路の状況	南側 約	4.1m 舗装 市道
土地の利用状況 及び隣地の利用状況	現況利用法 目的外建物及び工作物 周囲等の状況 その他	畑 特になし 農地 特になし
特記事項	・占有者が存在している。 ※詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・土地改良区の農地で、1㎡当り年6円の賦課金負担がある土地である(篠原舞阪南部土地改良区)。 ・物件1、2の各土地の境界は、外観上判然としない。 ・北側に水路(排水路)あり。 ・物件2の南側に電柱あり。	

第5 評価額算出の過程

農地造成の原価や適切な収益の把握が困難なため、取引価格や一般的な農地価格水準を参考に、
 先ず当該地域における標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析して、下記のと
 おり評価額を求めた。

物件1,2(土地)

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	4,800	1.00	1.0	697	1.0	0.65	2,170,000
2	4,800	1.00	1.0	697	1.0	0.65	2,170,000
一括価格(合計)							4,340,000

ア 標準価格:	当該地域の一般的な地価水準を求めた。
イ 個別格差:	標準的である。
ウ 占有減価修正率:	なし
エ 地積:	登記数量により評価を行った。
オ 市場性修正率:	特になし
カ 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 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写

以上

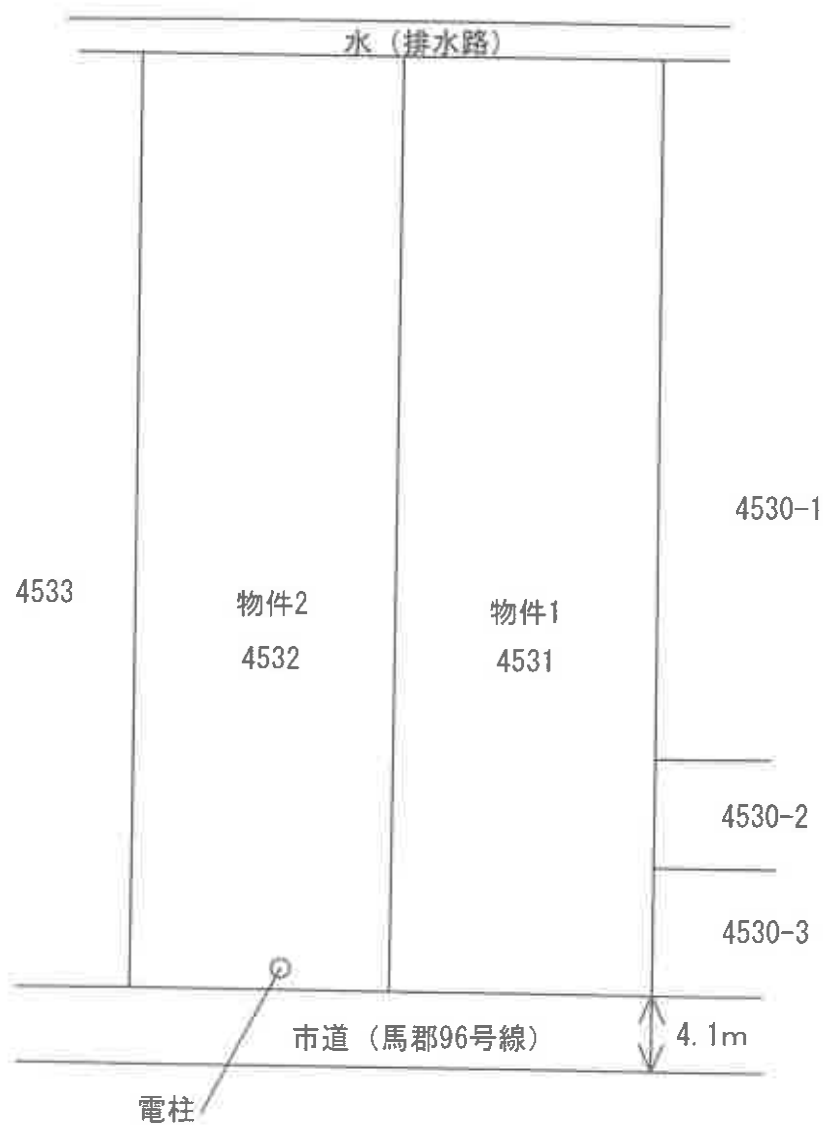


(C)2020 MAPPLE, Inc.

1 : 15,000 相当

地図上の1センチは 約 150 メートル

位置図



公図写