

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 9 月 30 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 11 月 4 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 10 月 15 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 10 月 15 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。	



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	3,460,000 2,768,000	一括	692,000	42,356	10,344
1	1,620,000				
2	1,840,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市中央区馬郡町字五貫田
地 番 2 4 1 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 2 . 8 1 平方メートル
- 2 所 在 浜松市中央区馬郡町字五貫田 2 4 1 6 番地 1
家屋 番号 2 4 1 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 2 9 平方メートル
2 階 4 7 . 1 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 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 | 浜松市中央区馬郡町字五貫田 |
| | 地 番 | 2 4 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2. 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区馬郡町字五貫田 2 4 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 2 9 平方メートル
2 階 4 7. 1 7 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 4 1 号

令和 7 年 1 1 月 1 4 日受理

令和 8 年 1 月 2 6 日提出

現況調査報告書

(物件 1、2 関係)

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五貫田 |
| | 地 番 | 2 4 1 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 2 . 8 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区馬郡町字五貫田 2 4 1 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 2 9 平方メートル
2 階 4 7 . 1 7 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) □ (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が異なる(□主たる建物 □附属建物)
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
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 所有者亡A相続財産には、特別代理人Bが付されている。
- 2 本件土地建物の占有状況等につき、物件所在地における臨場時の状況（表札の存在等）及び一件記録を勘案し、現況調査報告書2枚目記載のとおりとした。尚、本件土地建物につき、第三者占有の徴表は見受けられなかった。
- 3 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。
- 4 物件1の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。
- 5 物件1の土地は、北側幅員約5.2mの舗装市道（市道馬郡52号線・地番2416-5の土地は、浜松市所有の公衆用道路）に接面している。
- 6 物件2の建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。同建物の不具合箇所として、雨漏り跡や内壁の損傷箇所が見受けられた（別紙写真参照）。また、下水配管が本件土地西側に隣接する目的外土地（地番2416-4）に越境している。

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
■ B (所有者亡A相続財産の特別代理人)	1 所有者亡A相続財産の特別代理人です。 2 本件に関し、土地建物の現状及び占有関係等については、何も把握していません。 (令和7年11月19日電話聴取) 以 上

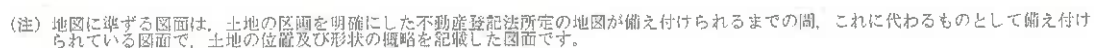
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(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7年11月18日(火) 12:10-12:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年11月19日(水) 11:40-11:45	当庁	Bに対し、現況調査期日を通知(電話)、 Bから占有状況等につき聴取(電話)
令和7年11月28日(金) 1 13:00-13:45 2 16:00-16:05	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 2 接面道路につき調査
令和7年12月2日(火) 10:10-10:15	静岡地方法務局 (浜松支局)	隣接地の登記事項証明書、地積測量図 写し各交付申請
(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7年11月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人C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)



△馬郡町

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。

(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。
令和7年8月21日 静岡県地方法務局浜松支局

登記官

(7 枚目)

浜松市西区

建物図面

家屋番号

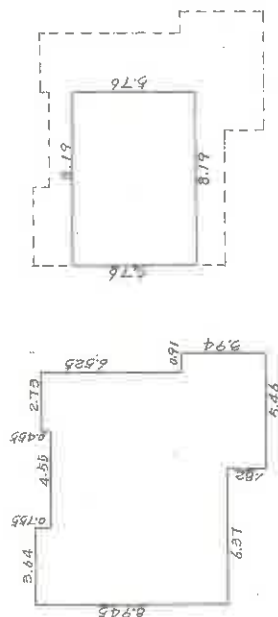
2416 ~ 1

建物の所在

浜松市馬郡町字五貫田2416~1

3431909 各階平面図

1 階 2 階



求積

1 階

8.945 × 3.64 = 32.5598
8.19 × 2.73 = 22.3587
10.01 × 1.82 = 18.2182
10.465 × 2.73 = 28.5694
3.94 × 0.91 = 3.5854

床面積 105.29 m²

2 階

5.76 × 8.19 = 47.1744

床面積 47.17 m²

物件2

物件1



(単位m)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士

(昭和59年10月31日作成)

申請人

59.11.2

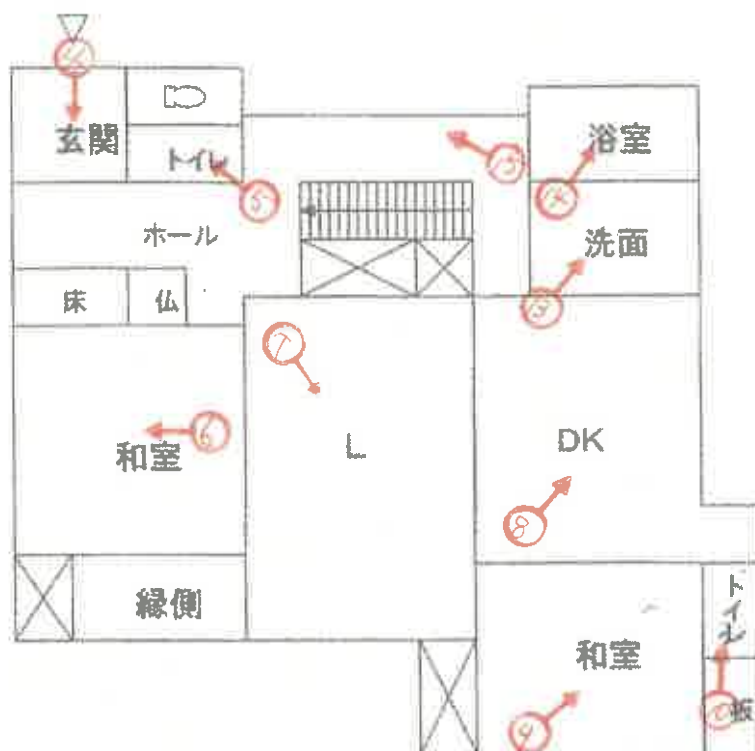
! A3版をA4版に縮小!

土地建物位置関係図（概略）

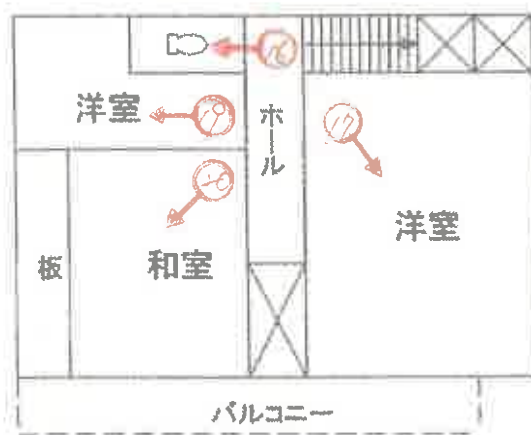


写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図



物件2・1階



物件2・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



写真5



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1 物件 2 の建物 1 階南東側和室の内壁の雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真 1 2 物件 2 の建物 1 階東側 D K の天井部分の雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真 1 3



写真 1 4



写真15 物件2の建物1階ホールの天井部分の雨漏り跡



写真16



写真 1 7



物件 2 の建物 2 階東側洋室の収納部分

写真 1 8 前記写真 1 7 の収納内（撮影位置の図示は省略）



写真 1 9



写真 2 0



物件 2 の建物 2 階西側和室の内壁の損傷箇所

写真 2 1 物件 1 の土地西側部分の下水配管の越境部分



令和7年(ケ)第41号

令和7年11月28日

令和8年1月13日

現地調査

評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書
(物件1、2関係)

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五貫田

地 番 2 4 1 6 番 1

地 目 宅地

地 積 1 6 2 . 8 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 浜松市中央区馬郡町字五貫田 2 4 1 6 番地 1

家屋 番号 2 4 1 6 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 5 . 2 9 平方メートル
2 階 4 7 . 1 7 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 浜松市中央区雄踏町字布見字西浦

地 番 8 9 9 6 番 2

地 目 宅地

地 積 3 3 1 . 8 9 平方メートル

所有者 株式会社キタノ

4 所 在 浜松市中央区雄踏町字布見字西浦

地 番 8 9 9 6 番 3

地 目 宅地

地 積 9 7 . 8 6 平方メートル

第1 評価額

一括価格	
金 3,460,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,620,000円
物件2 (建物)	金 1,840,000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 「舞阪」駅 北西 側 約 180m (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	工場のほか一般住宅が見られる新幹線に近い住宅地域。 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	市街化区域 工業地域 60% 200% なし なし	
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	162.81㎡ 台形 間口約13.5m 奥行約12m 平坦 特になし 特になし	
接面道路	中間画地 北 側 約 5.2m	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 工場
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無	
特記事項	・下水管が西側目的外土地(2416-4)に越境しているものと思料する。		

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) 昭和59年10月31日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約41年程
仕 様	構 造 木造2階建 屋 根 瓦 外 壁 サイディング 内 壁 クロス、ボード 天 井 クロス、ボード 床 フローリング、畳 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	やや劣る
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	・雨漏り跡や内壁の損傷個所が見られた。

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、対象物件が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	33,200	0.95	162.81	0.9	4,620,000

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)-42	37,500	$\frac{99.9}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{113}$	33,200
◇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。					-0.1%
◇標準化補正:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		概ね同等である。			
イ 個別格差:		新幹線近くにあることを考慮			
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	170,000	152.46	5%	1,300,000

ウ 2の現価率(定額法による)

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記の通り求めた。

経過年数:	41年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	30%
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)					
$\frac{3年}{3年+(3年+41年) \times (1-30\%)} = 5\%$					

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	4,620,000	0.40	法定地上権	1,850,000

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	4,620,000	-1,850,000		0.9	0.65	1,620,000
2	1,300,000	+1,850,000	-	0.9	0.65	1,840,000
一括価格(合計)						3,460,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:下水管の越境が懸念される物件としての市場性を考慮

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)-42

所 在: 浜松市中央区舞阪町浜田698番

価 格: 37,500円/㎡

位 置: JR東海道本線「舞阪」駅約550m

価格時点: 令和7年7月1日

地 積: 183㎡

供給処理施設: 水道、下水

接面街路: 北東側4m市道、中間画地

用途指定等: 市街化区域、準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要: 中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域

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



(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

2476-533
2486-5

N



(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。

地番区域見出し

馬郡町

A 馬郡町

請求部	所在	浜松市中央区馬郡町字五貫田				地番	2416番1			
出力縮尺	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8月21日

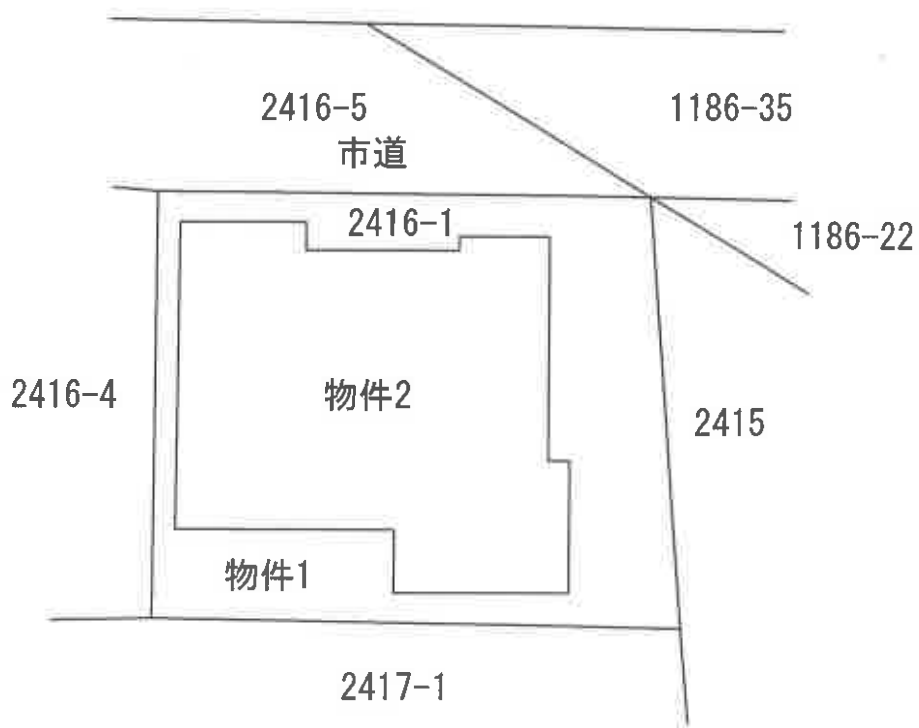
静岡地方法務局浜松支局

地図整理番号：M69438

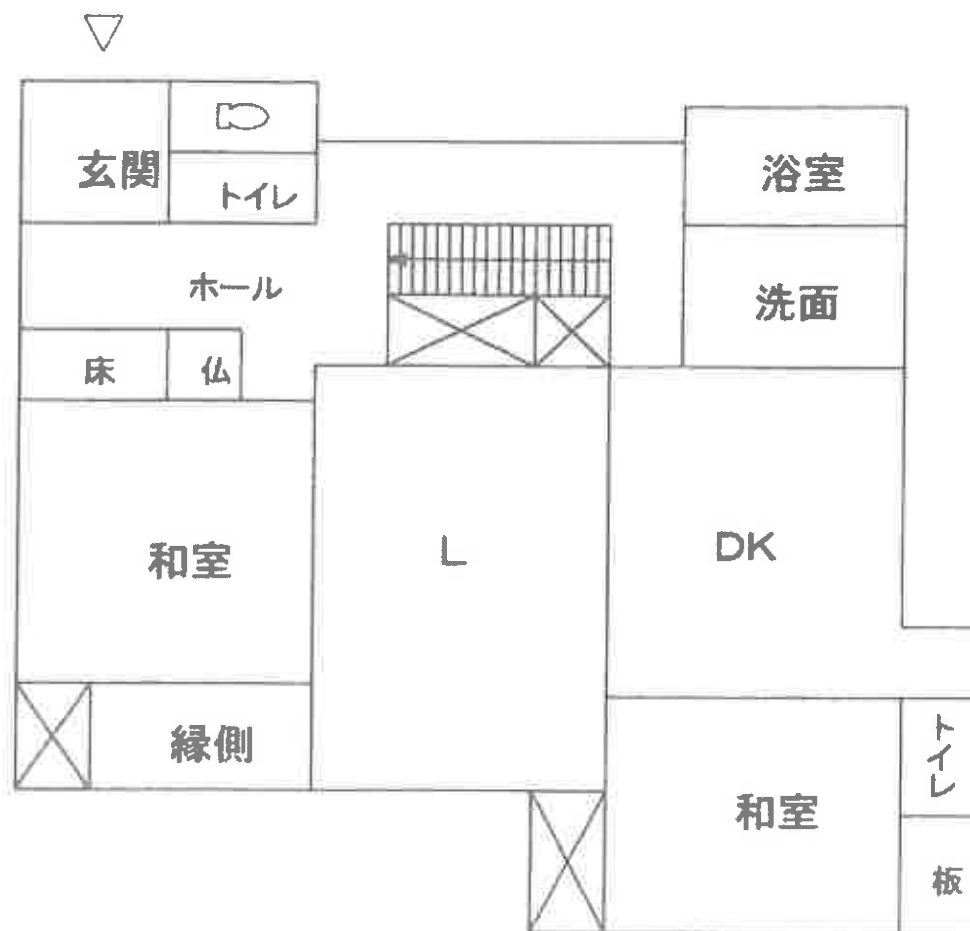
登記官

(1/1)

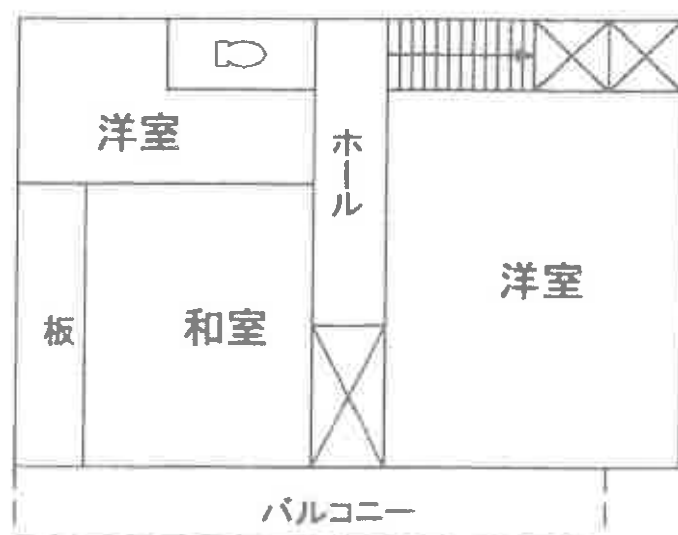
※A3をA4に縮小
公図写



建物配置図



物件2・1階



物件2・2階