

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。	



[illegible]

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----------|--|--|
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | |
| | 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 | |
| | | | |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | |
| | 地 番 | 8 9 9 6 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 9 7. 8 6 平方メートル | |
| | | | |
| 5 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | |
| | 地 番 | 8 9 9 6 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 4 1 7. 0 5 平方メートル | |
| | | | |
| 6 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 8 9 9 6 番地 2 | |
| | 家屋 番号 | 8 9 9 6 番 2 | |
| | 種 類 | 事務所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 0 4 平方メートル
2 階 4 8. 6 0 平方メートル | |
| | | | |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 類 | 物置 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | |



物 件 目 録

床 面 積 約 1 9 平方メートル

7 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 8 9 9 6 番地 1、
8 9 9 6 番地 2、8 9 9 6 番地 3

家屋 番号 8 9 9 6 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4 1 8. 2 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 6. 2 1 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3～7】

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6, 7】

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

- | | | | | |
|---|-----|----|-------------------------|--|
| 3 | 所 | 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | |
| | 地 | 番 | 8996番2 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 331.89平方メートル | |
| | | | | |
| 4 | 所 | 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | |
| | 地 | 番 | 8996番3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 97.86平方メートル | |
| | | | | |
| 5 | 所 | 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | |
| | 地 | 番 | 8996番1 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 417.05平方メートル | |
| | | | | |
| 6 | 所 | 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 8996番地2 | |
| | 家屋 | 番号 | 8996番2 | |
| | 種 | 類 | 事務所 | |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床面積 | | 1階 68.04平方メートル | |
| | | | 2階 48.60平方メートル | |

(未登記附属建物)

- | | | |
|---|---|------------------|
| 種 | 類 | 物置 |
| 構 | 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約19平方メートル

7 所 在 浜松市中央区雄踏町字布見字西浦 8996番地1、
8996番地2、8996番地3

家屋 番号 8996番1

種 類 工場

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 418.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 6.21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 3、4、5、6、7 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

- | | | | |
|---|-------|----------------------------------|-----------------------------|
| 3 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | |
| | 地 番 | 8996番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 331.89平方メートル | |
| | | | |
| 4 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | |
| | 地 番 | 8996番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 97.86平方メートル | |
| | | | |
| 5 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | |
| | 地 番 | 8996番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 417.05平方メートル | |
| | | | |
| 6 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | 8996番地2 |
| | 家屋 番号 | 8996番2 | |
| | 種 類 | 事務所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 68.04平方メートル
2階 48.60平方メートル | |
| | | | |
| 7 | 所 在 | 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 | 8996番地1、
8996番地2、8996番地3 |



物 件 目 録

家屋 番号 8996番1

種 類 工場

構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 418.26平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 6.21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 3、4、5
現況地目	■宅地(物件 3、4、5) □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 上記の者が物件 3 の土地の上に下記物件 6 の建物(含、未登記附属建物)及び物件 7 の附属建物符号 1 を、物件 4、5 の各土地の上に跨がって、物件 7 の建物をそれぞれ所有している。 □「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 6
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)
物件目録にない附属建物(未登記)	■種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約 19 m ²
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が物件 6 の建物(含、未登記附属建物(物置)) 1 階部分を事務所、同 2 階部分を事務所、休憩室として、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

(土地・建物用)

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 3、4、5
現況地目	■宅地(物件 3、4、5) □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 上記の者が物件 3 の土地の上に下記物件 6 の建物(含、未登記附属建物)及び物件 7 の附属建物符号 1 を、物件 4、5 の各土地の上に跨がって、物件 7 の建物をそれぞれ所有している。 □「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 7
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)
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 上記の者が物件 7 の建物(含、附属建物符号 1 (機械室))を工場として、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

(4 枚目)

その他の事項

■本件土地建物について

- 1 所有者会社には、特別代理人Bが付されている。
- 2 物件6の建物1階玄関扉には所有者会社の文字シール及び看板が、物件7の建物外壁部分には所有者会社の壁面文字がそれぞれに存在した。本件土地建物の占有状況等については、物件所在地における臨場時の状況、所有者会社宛ての郵便物の存在及び一件記録等を勘案し、現況調査報告書3、4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3、4、5の各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3、4、5の各土地は、北西側幅員約7.4mの舗装市道（市道雄踏西浦細原線・一部暗渠水路を含まない市道の道路区域）、物件5の土地は、北東側幅員約6.3mの舗装市道（市道雄踏642号線・暗渠水路を含む市道の道路区域）にそれぞれ接面している。尚、北西側部分の水路につき、占用許可を要する水路であるが、占用許可はない（評価人作成の評価書を参照されたい。）。
- 6 物件3、4、5の各土地は一画地をなしており、物件3の土地は、物件6の建物（含、未登記附属建物）及び物件7の附属建物符号1の敷地として、物件4、5の各土地は、同各土地上に跨って物件7の建物の敷地として、それぞれ一体利用されている。
- 7 物件6、7の各建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。尚、同建物の不具合箇所として、物件6の建物1階事務室の天井部分に雨漏り跡が、物件7の建物の天井部分に損傷箇所及び雨漏り跡、床部分に損傷箇所が見受けられた（別紙写真参照）。
- 8 物件7の附属建物符号1（機械室）内には、機械類等は存在しなかった。
- 9 物件6の建物の西側にある建物（物置）は、所有者会社の占有状況等から物件6の建物の附属建物と判断した。尚、同物置につき、物件3の土地上には、物件6の建物及び物件7の附属建物符号1以外の既登記建物が存在しないことを法務局で確認し未登記と判断した。
- 10 物件3の南西側に自転車置場（構築物）が存在する。
- 11 物件5の北東及び北西角に電柱が、その他に引込用の電柱が存在する。
- 12 物件5の西側に構築物たる冷却塔及びキュービクル等が存在する。
- 13 物件7の建物北東側の庇が、市道（暗渠水路部分）に一部越境している。

■工場抵当法2条の適用について

- 1 物件7の建物（工場）内には、機械類等は存在せず、工場として稼働していない状態である。
- 2 工場抵当法2条の適用はないものと思料する。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (所有者会社の 特別代理人)	1 所有者会社の特別代理人です。 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
(6 枚目)

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) 11:35-11:45	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年11月19日(水) 11:45-11:50	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 13:50-14:50 2 16:05-16:10	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 2 接面道路につき調査
令和7年12月2日(金) 10:15-10:20	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、物件3の土地に存在する物件6 の建物及び物件7の附属建物符号1以外 の既存建物の登記事項証明書各交付申請

(特記事項)

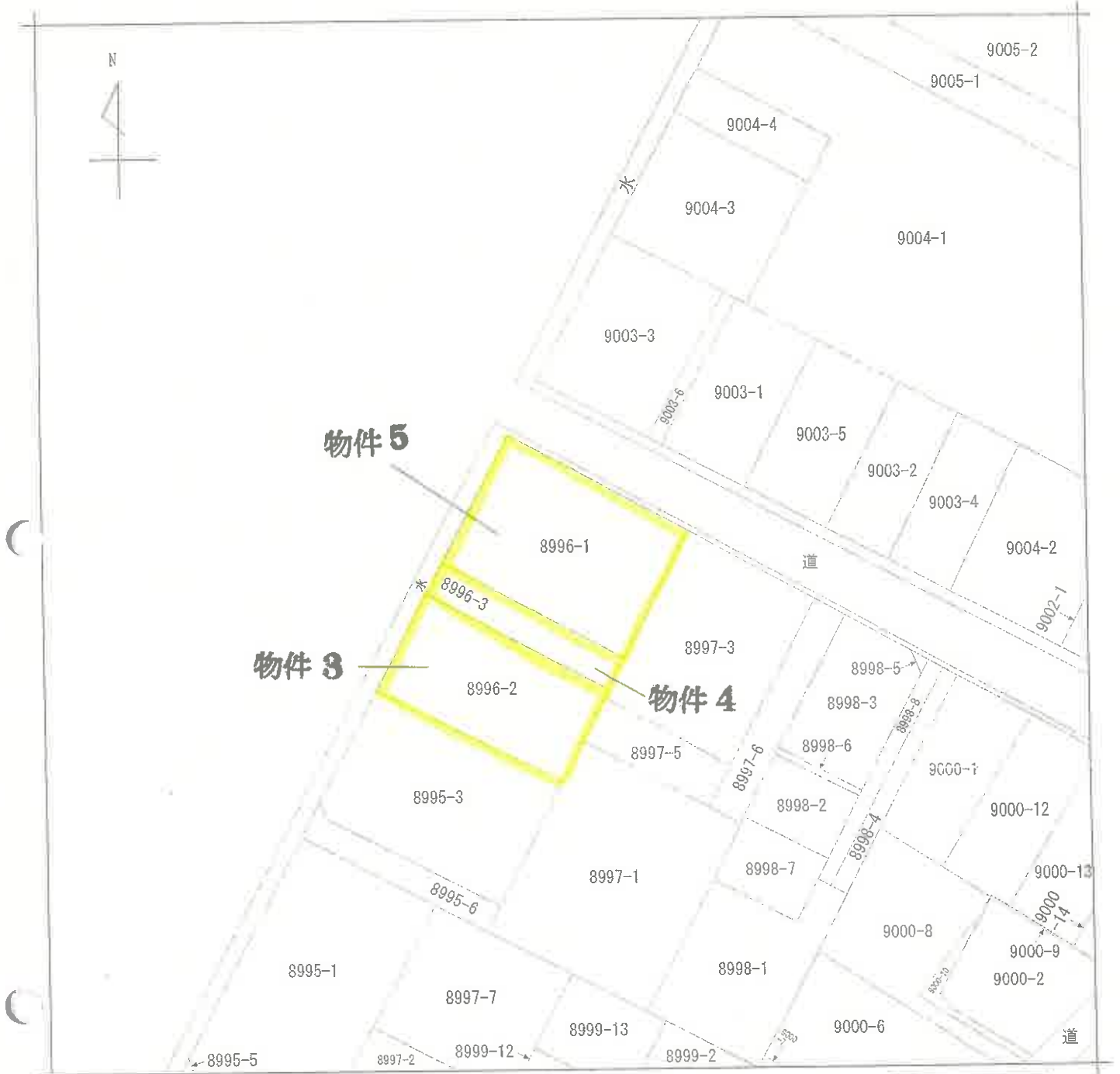
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 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

【A3版をA4版に縮小】



(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
雄踏町宇布見

請 求 部 分	所 在				地 番		8996番1			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区		座 標 系 番 号 又 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 記 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：M69441

登記官

(1/1)

(8 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12月2日 静岡県地方法務局浜松支局

登記官

(9 枚目)

4462898

〇 地 積 測 量 図

地 番 8996-2,8996-3

土地の所在 浜松市西区雄踏町宇布見字西浦

座 標 求 値 表

地 番	① 8996-2					
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	距	陸
D. 6	498.541	456.999	111.8207			13.641
G. 58	486.642	450.328	-10810.5495			24.393
M. 67	474.535	471.504	-2956.9425			6.689
M. 68	480.371	474.773	5632.0464			6.894
D. 5	486.397	478.120	8687.4172			24.363
		倍 面 積	693.7923			
		面 積	331.89615			
		地 積	331.89	m ²		

地 番	② 8996-3					
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	Yn	距	陸
D. 3	502.020	458.950	3948.9928			3.989
D. 6	498.541	456.999	-7139.6503			24.363
D. 5	486.397	478.120	-4113.9403			4.048
D. 4	489.936	480.086	7500.3276			24.346
		倍 面 積	196.7298			
		面 積	97.86490			
		地 積	97.86	m ²		

基 準 点 座 標

P 1	T. 2	X 座標	Y 座標	527.017
P 2	T. 3	X 座標	Y 座標	463.181
P 1	P 2 距離	X 座標	Y 座標	470.088
P 1	P 2 距離	X 座標	Y 座標	439.696
P 1	P 2 距離	X 座標	Y 座標	61.583
境界点	夾 角	点 間 距	陸	
D. 6	349-49-51	29.139		
G. 58	355-14-27	42.371		
M. 67	328-34-15	53.138		
M. 68	323-37-35	48.065		
D. 5	317-23-24	43.280		
D. 3	347-11-21	25.353		
D. 4	313-04-28	40.753		

この測量図は任意座標による成果です。

作 成 者

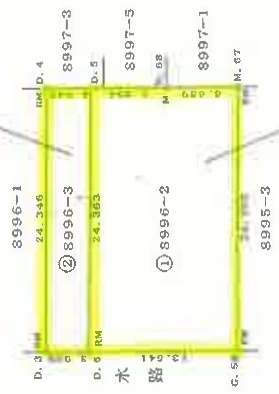
申 請 人

境界略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...アラスチック杭, R...金線, M...刺ミ, RM...金線標 (単位:m)

縮尺 1/500

物件 4

物件 3



T. 3



登記年月日：平成18年12月14日

令和7年12月2日

静岡地方方法務局浜松支局

登記官

(10 枚目)

浜西区

地積測量図

地番 8996-1,8996-2

土地の所在 浜松市雄踏町字布見字西浦

4462897

座標求積表

地番	① 8996-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距
D. 4	489.936	-180.089	1467.7841		17.296
M. 28	505.057	438.493	13152.7549		24.276
G. 18	516.862	467.271	-1418.8731		17.015
D. 3	502.020	458.950	-12357.6506		24.346
		倍面積	834.1163		
		倍面積	417.05765		
		地積	417.06	m ²	

地番	② 8996-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	Yn	距
D. 3	502.020	458.950	-1511.8941		17.630
G. 58	486.642	460.328	-12377.4923		24.393
M. 67	474.636	471.504	-2956.9425		6.689
M. 68	480.371	474.773	7312.2361		10.942
D. 4	489.936	480.086	10393.6158		24.346
		倍面積	869.5220		
		倍面積	429.76100		
		地積	429.76	m ²	

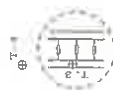
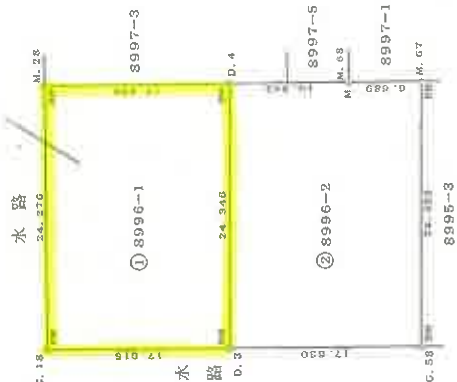
登記基準点表

P 1	T. 2	X座標	527.017
P 2	T. 3	Y座標	463.181
		X座標	470.083
		Y座標	439.696
境界点		点	距離
		P 1	P 2
D. 3		26.353	37.288
G. 58		42.371	19.674
M. 67		53.138	32.117
M. 68		48.066	36.558
D. 4		40.753	45.003
M. 28		33.503	60.025
G. 18		10.948	54.297

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙



物件 5



境界線略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属杭, M…測点, RM…金属標 (単位:m)

申請人

縮尺

1/500

作成者

登記年月日：平成19年4月18日

3502610

各階平面図

建物区画面図

家屋番号	8996番2
建物の所在	浜松市西区雄踏町宇布見字西浦8996番地2

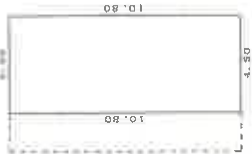
浜松市西区

1 階



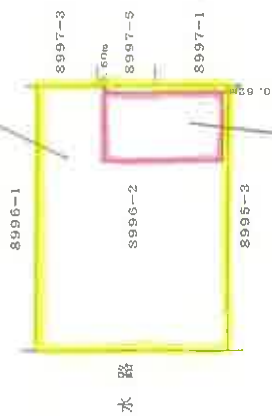
求積表
$10.80 \times 6.30 = 68.0400$
床面積 68.04 m ²

2 階



求積表
$10.80 \times 4.50 = 48.6000$
床面積 48.60 m ²

物件3



物件6

(単位:m)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士

(平成19年4月16日作成)

申請人

19.4.18

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

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 静岡地方務局浜松支局

登記官

登記年月日：平成23年12月26日

令和7年8月21日 静岡地方支務局浜松支局

登記官

(12 枚目)

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

【A3版をA4版に縮小】

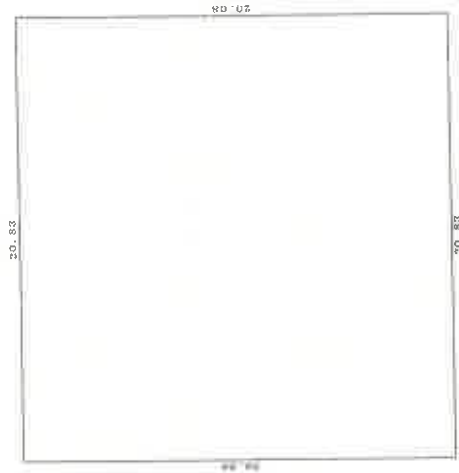
建物図面

家屋番号 8996番1

建物の所在 浜松市西区雄略町字布見字西浦8996番地1、8996番地2、8996番地3

各階平面図

(主) 1 階



求積表

20.08 × 20.83 = 418.2664

床面積 418.2664

床面積 418.26 m

(附1) 1 階



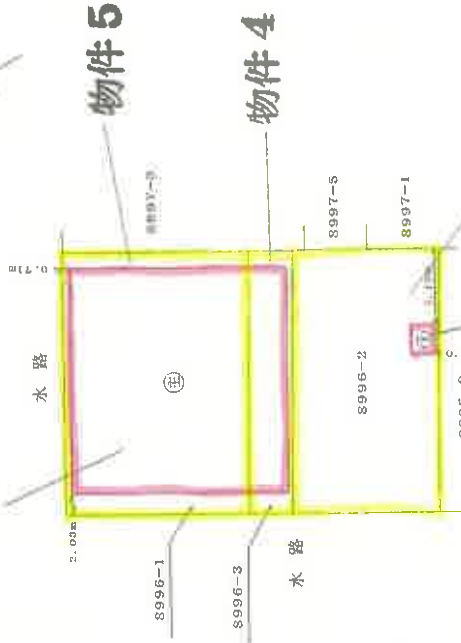
求積表

2.30 × 2.70 = 6.2100

床面積 6.2100

床面積 6.21 m

物件7



物件3

物件7
附属建物符号1

(単位m)

縮尺 1/500

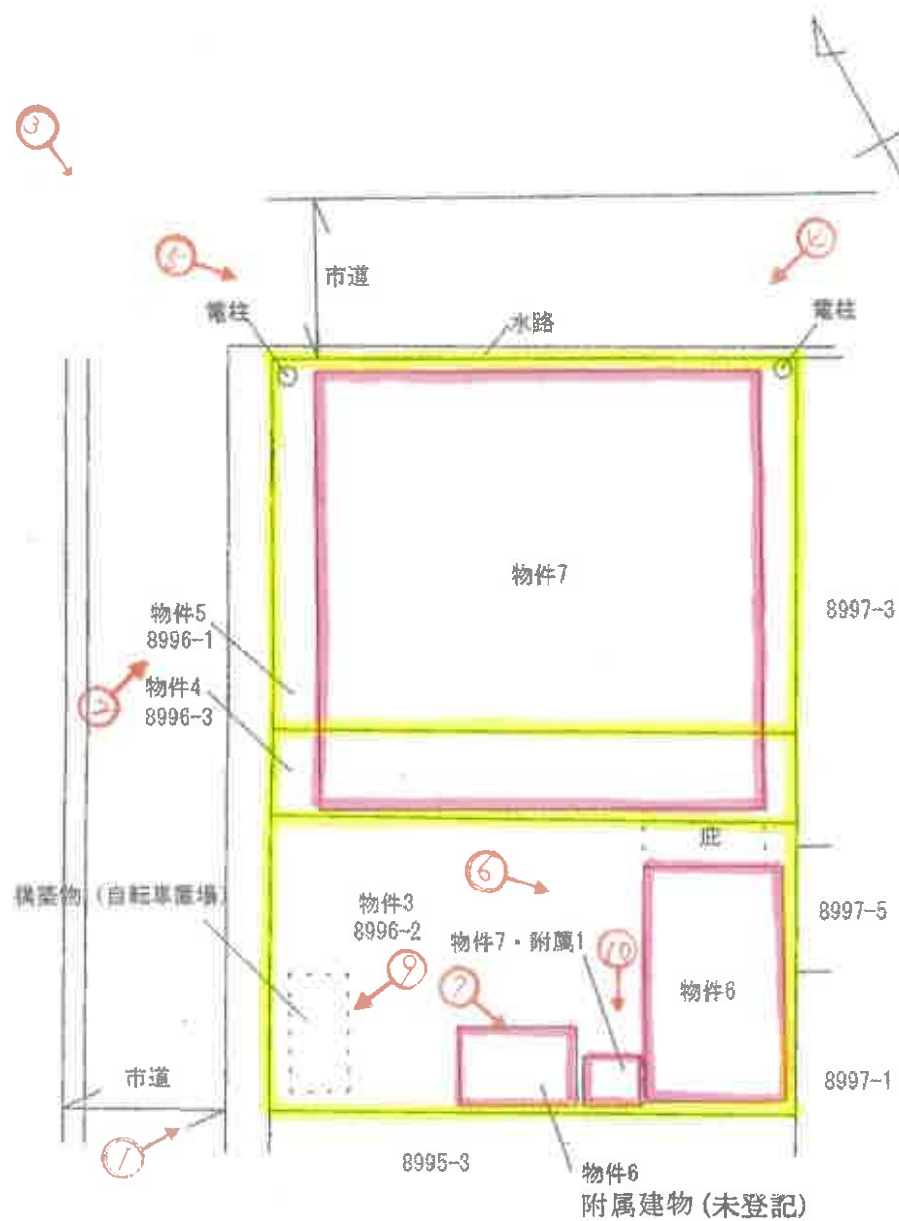
申請人

縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士

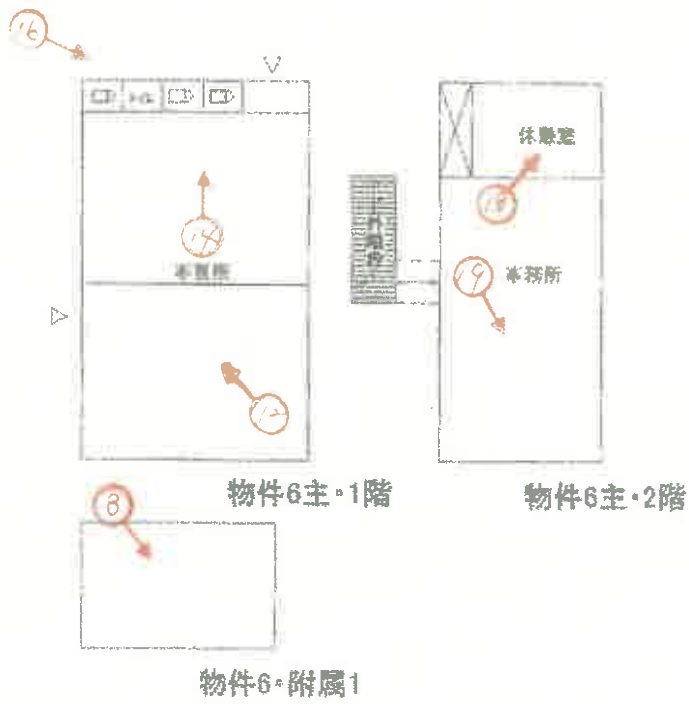
(平成 23 年 12 月 14 日作成)

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



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1 物件7の建物

物件6の建物



写真2

物件7の建物



私柱

キュービクル（高圧受電設備）

冷却塔（クーリングタワー）

写真3 物件7の建物



写真4 物件7の建物



写真5 物件7の建物北東側の底の越境部分



暗渠水路部分

写真6 物件7の建物 底

物件6の建物



写真7 物件6の未登記附属建物（物置）



写真8 前記写真7の建物内



写真9 構築物（自転車置場）



写真10 物件7の附属建物符号1（機械室）



写真 1 1 前記写真 1 0 の建物内



写真 1 2



写真13 物件6の建物1階事務室の天井部分の雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真14



写真15 物件6の建物1階事務室の天井部分の雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真16



写真17 前記写真16のトイレ内（撮影位置の図示は省略）



写真18



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1 物件 7 の建物の天井部分の損傷部分及び雨漏り跡（撮影位置の図示は省略）



写真 2 2 物件 7 の建物の床部分の損傷箇所（撮影位置の図示は省略）



写真 2 3



写真 2 4 物件 7 の建物の天井部分の損傷部分（撮影位置の図示は省略）



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3ないし7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

物 件 目 録

所有者 株式会社キタノ

5 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦
地 番 8 9 9 6 番 1
地 目 宅地
地 積 4 1 7 . 0 5 平方メートル

所有者 株式会社キタノ

6 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 8 9 9 6 番地 2
家屋 番号 8 9 9 6 番 2
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 8 . 0 4 平方メートル
2 階 4 8 . 6 0 平方メートル

所有者 株式会社キタノ

7 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦 8 9 9 6 番地 1、
8 9 9 6 番地 2、8 9 9 6 番地 3
家屋 番号 8 9 9 6 番 1
種 類 工場
構 造 鉄骨・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 4 1 8 . 2 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

物 件 目 録

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 6.21 平方メートル

所有者 株式会社キタノ

~~8 所 在 浜松市中央区雄踏町宇布見字西淵~~

~~地 址 9003 番 3~~

~~地 目 雑種地~~

~~地 積 294 平方メートル~~

~~所有者 株式会社キタノ~~

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,780,000円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 3,670,000円
物件4（土地）	金 1,080,000円
物件5（土地）	金 4,600,000円
物件6（建物）	金 2,010,000円
物件7（建物）	金 3,420,000円

- 1 一括価額は、物件3ないし7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3ないし5の土地の内訳価格は物件6、7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6、7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
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	

特 記 事 項
・物件3の土地上に物件6の主である建物と物件7の附属建物が存する。 ・物件4、5の土地上に物件7の主である建物が存する。 ・物件3の土地上に物件目録にない物件6の下記附属建物が存する。 種類:物置、構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約19㎡
・物件7の主である建物及び附属建物には機械類等は存在せず、工場抵当法の適用がないものと思料する。

※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3ないし5)

位置・交通	JR東海道本線「舞阪」駅北側約1.8km (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	工場、事務所のほか一般住宅が混在する地域。 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	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 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	846.80㎡ 長方形 間口約34m 奥行約24m 平坦 特になし 特になし	
接面道路	角地 北西側約 北東側約	7.4m 6.3m	舗装市道 (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6, 7の建物敷地 ない 日照・通風 普通 周囲の状況 住宅 特になし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 有	
特記事項	・北西側市道との間に水路が介在し現況はU字溝に一部蓋があるが、市道の道路区域ではなく占用許可はないとのこと。北東側にも水路が介在するが、市道の道路区域とのことであった。ともに浜松市中央土木整備事務所(西)にて要確認。 ・物件3の南西側に自転車置場(構築物)あり。 ・物件5の北東・北西角に電柱あり。そのほか引込用の電柱あり。 ・物件5の西側に構築物たる冷却塔及びキュービクルあり。 ・物件7の底が北東側市道に一部越境している。		

2 建物の概況及び利用状況(物件6)

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60年9月16日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約40年程
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 鉄骨造2階建 折板 サイディング クロス、ボード ボード フローリング、畳 電気、給排水衛生 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 事務所 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	・雨漏り跡や内壁の損傷個所が見られた。 ・北東側に物件7の主である建物との間に庇あり。

2-1 建物の概況及び利用状況(物件6)

区分	附属建物(未登記)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月 経済的残存耐用年数 経過年数 不詳 新築 - -
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 軽量鉄骨造平家建 折板 トタン - - ボード - 特になし
床面積(現況)	未登記のため現況を概測した。
現況用途等	現況用途 間取り 物置 後添建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	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	・特になし。

2-2 建物の概況及び利用状況(物件7)

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44年月日不詳 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約57年程
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 鉄骨・軽量鉄骨造平家建 折板 サイディング － － 土間コンクリート 電気等 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 工場 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
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	・天井部分に損傷部分や雨漏り跡、床に損傷部分が見られた。

2-3 建物の概況及び利用状況(物件7)

区分	附属建物・符号1
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60年月日不詳 新築 経済的残存耐用年数 - 経過年数 -
仕 様	構 造 コンクリートブロック造平家建 屋 根 陸屋根 外 壁 コンクリートブロック 内 壁 - 天 井 - 床 - 設 備 - 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 機械室 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
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	・特になし。

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、対象物件が工場・事務所とその敷地で、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3ないし5(土地)

物件3ないし5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
3	41,100	0.82	331.89	0.9	10,070,000
4	41,100	0.82	97.86	0.9	2,970,000
5	41,100	0.82	417.05	0.9	12,650,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示

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
浜松中央-52	54,200	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{132}$	41,100
◇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:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		概ね同等である。			
イ 個別格差:		規模、角地等を考慮			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件6、7(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
6	180,000	116.64	5%	1,050,000
6-1(附属)	60,000	約19	1%	10,000
物件6建物価格合計				1,060,000
7	100,000	418.26	4%	1,670,000
7-1(附属)	80,000	6.21	2%	10,000
物件7建物価格合計				1,680,000

ウ 6の現価率(定額法による)

主である建物については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。附属建物については建築年月が不詳のため目視により上記の通り求めた。

経過年数:	40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)					
3年/ (3年+ 40年)×(1- 30%) = 5%					

ウ 7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。附属建物については目視により上記の通り求めた。

経過年数:	57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)					
3年/ (3年+ 57年)×(1- 30%) = 4%					

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	敷地 配分 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
3(A)	10,070,000	0.93※	0.30	法定地上権	2,810,000
3(B)	10,070,000	0.07※	0.30	法定地上権	210,000
4	2,970,000	-	0.30	法定地上権	890,000
5	12,650,000	-	0.30	法定地上権	3,800,000

※物件7附属建物の物件3土地に存する建築面積と、物件6建物の物件3土地に存する建築面積により物件3土地に存する建築面積比で按分した数値を採用した。

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30%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
3	10,070,000	-3,020,000		0.8	0.65	3,670,000
4	2,970,000	-890,000		0.8	0.65	1,080,000
5	12,650,000	-3,800,000		0.8	0.65	4,600,000
6	1,060,000	+2,810,000	-	0.8	0.65	2,010,000
7	1,680,000	+4,900,000	-	0.8	0.65	3,420,000
一括価格(合計)						14,780,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:郊外部の工場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 地価公示価格

番 号: 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/㎡

位 置: JR東海道本線「浜松」駅約9.6km

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

接面街路: 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(建蔽率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

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

以上

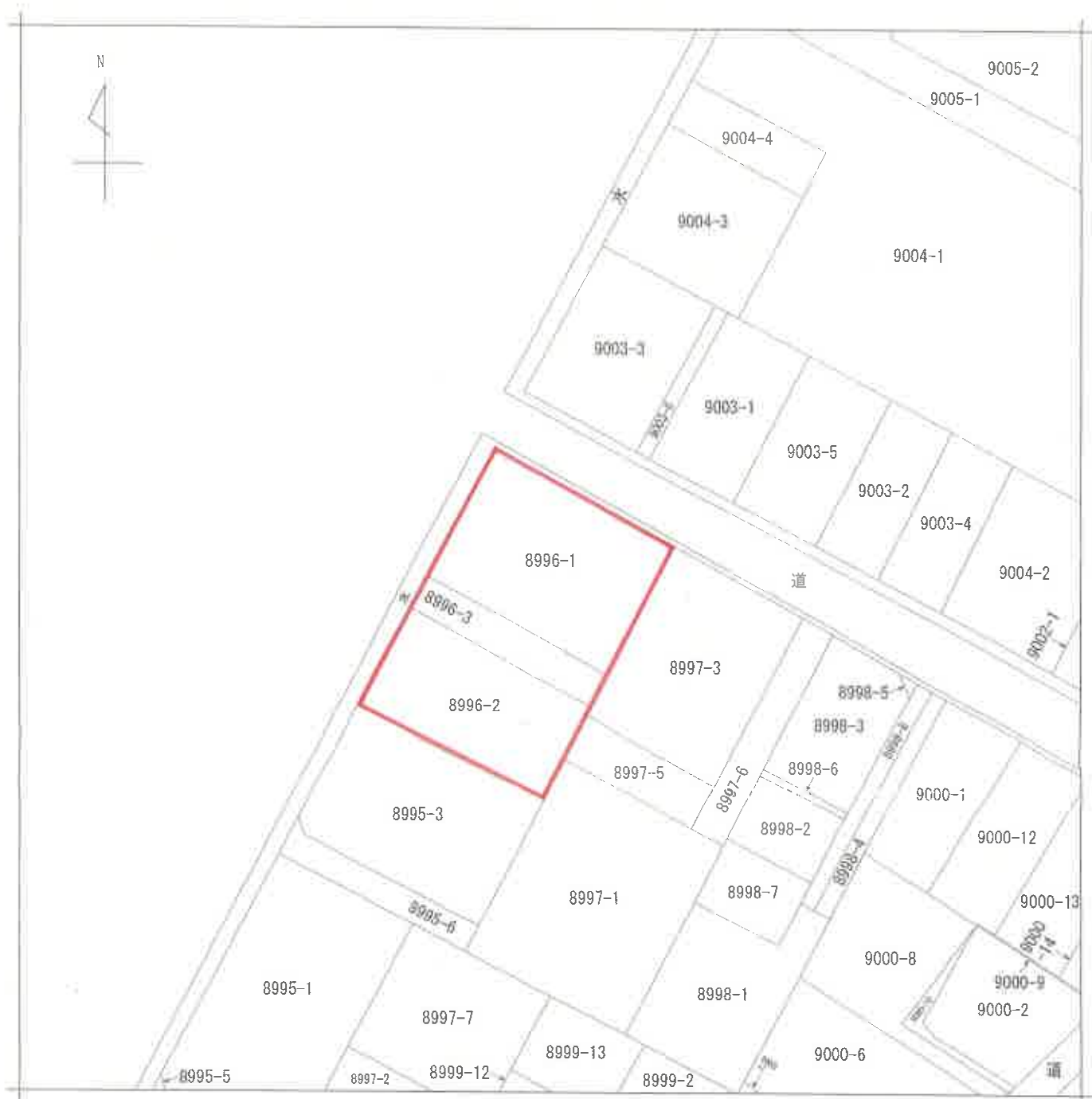


(C) 2020 MAPPLE Inc.

1 : 20,000 相当

地図上の1センチは 約 200 メートル

位置図



(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
雄踏町宇布見

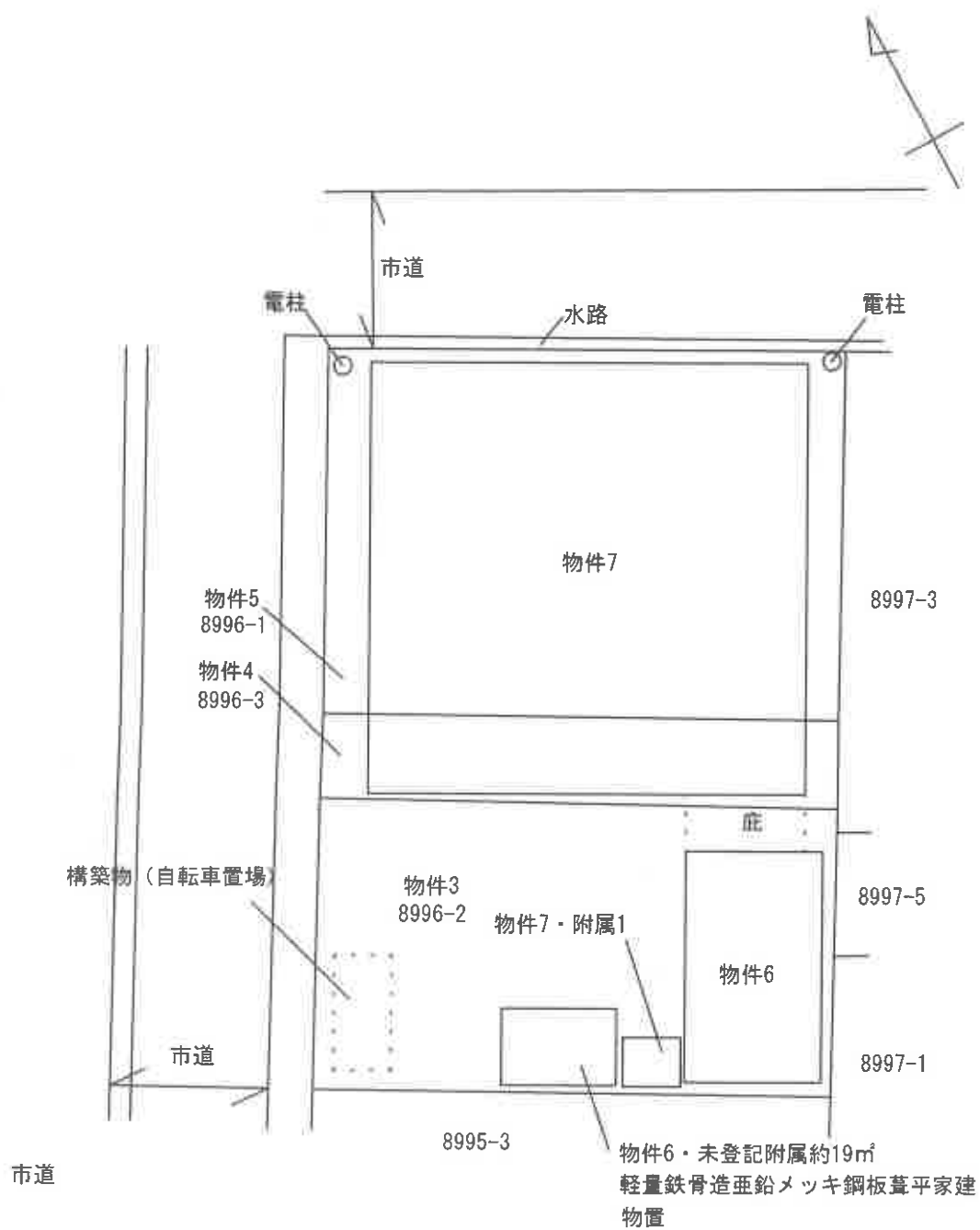
請求 部分	所在	浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦			地番	8996番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

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。

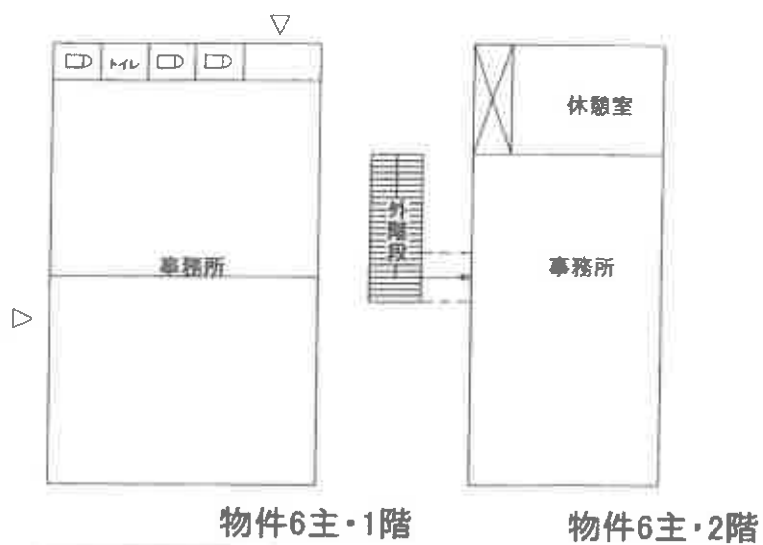
令和7年8月21日
静岡地方法務局浜松支局
登記官

地図整理番号：M69441
(1/1)

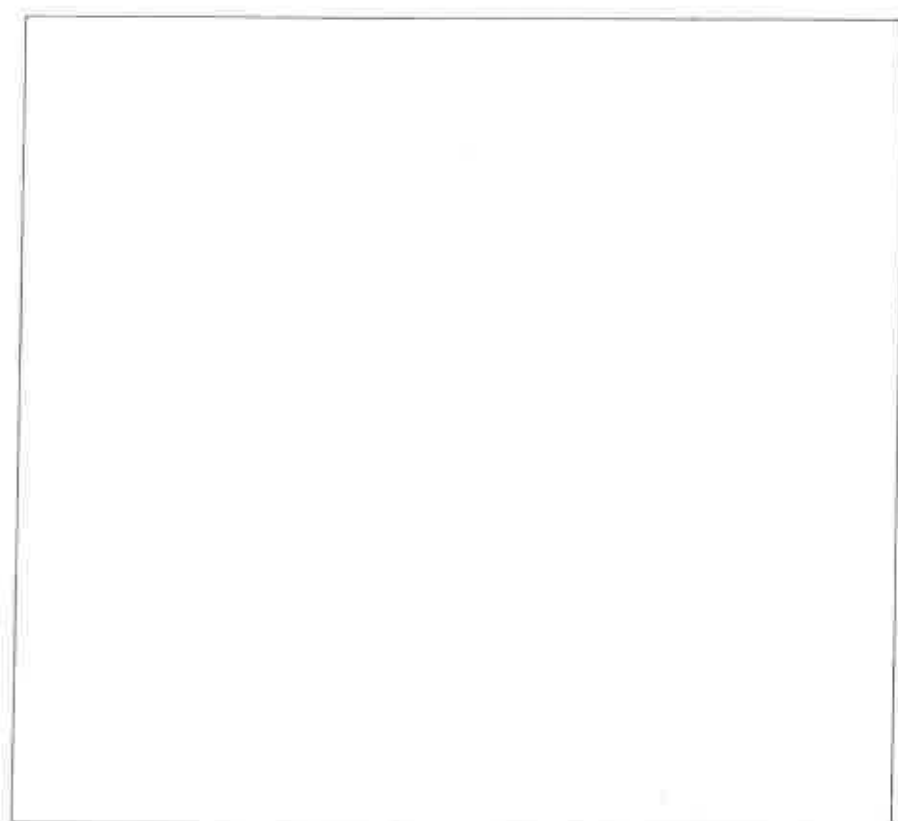
※A3をA4に縮小
公 図 写



建物配置図



物件6・附属1



物件7主



物件7・附属1