

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）
8	8,090,000 6,472,000		1,618,000	68,546	14,688
備考					

物 件 目 録

8	所	在	浜松市中央区雄踏町宇布見字西浦
	地	番	9 0 0 3 番 3
	地	目	雑種地
	地	積	2 9 4 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8】

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8】

北側の一部分につき駐車場として使用されている。

使用者の占有権限は買受人に対抗できない。

その余の部分につき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

8	所 在	浜松市中央区雄踏町字布見字西浦
	地 番	9003番3
	地 目	雑種地
	地 積	294平方メートル





令和7年(ケ)第41号

令和7年11月14日受理

令和8年 1 月 26日提出

現況調査報告書

(物件8 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

8 所 在 浜松市中央区雄踏町字布見字西浦
地 番 9 0 0 3 番 3
地 目 雑種地
地 積 2 9 4 平方メートル



(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 8		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 8） ☐ 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（カミムラ技研工業株式会社） 上記のカミムラ技研工業株式会社が物件 8 の土地の北側部分の雑種地の一部を駐車場として使用占有し、その余の部分を上記の土地所有者が雑種地の状態で占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
そ の 他 の 事 項	別紙「その他の事項」参照		
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)	☒ 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

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原 (物件 & 関係)

占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件8の土地北側部分の一部（駐車位置の指定はない。）		
占有者	☐ 債務者 ☒ カミムラ技研工業株式会社		
占有状況	☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■D(占有者会社代表者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原		
占有開始時期	平成3年1月頃		
最初の契約等	契約日	平成3年1月頃（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	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	☒ 不明 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ 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	毎月3,000円（一括年払い・現金持参払い） （尚、賃料支払い等については、別紙「関係人の陳述等」参照）		
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」ととおり 1 本件は口頭契約のため、占有開始当初から賃貸借契約書は存在しないが、平成3年1月頃から令和5年頃までの間は、賃料の支払が実質的に行なわれていたことから、その占有権原は賃借権であると思料するが、貸主である株式会社キタノが倒産し、同会社代表者Aが亡くなったことで、占有者会社代表者は、賃貸借契約は終了しているものと認識し、令和5年頃から現在に至るまでの間、賃料支払い等の行為は一切行なわれていない（別紙「関係人の陳述等」参照）。 2 貸主である株式会社キタノの会社代表者Aが亡くなったことが、賃貸借契約の終了事由にはあたらないと思料するが、同Aが亡くなった後の地位については、相続人に移行して賃貸借契約は継続されるが、相続人らは全員相続放棄している。 3 以上のことを総合的に勘案し、現在の占有者の占有権原は無権原であると判断した。 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

その他の事項

- 1 所有者会社には、特別代理人Bが付されている。
- 2 物件8の土地の占有状況等につき、物件所在地における臨場時の状況及び一件記録、本件調査時におけるDからの占有状況等の聴取を勘案し、現況調査報告書2枚目記載のとおりとした。
- 3 物件8の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。
- 4 物件8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8の土地は、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）、南西側幅員約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。）。

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)

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)
■ D (占有者会社代表者)	1 株式会社キタノから物件8の土地北側部分の一部(駐車位置の指定はない。)を駐車場(1台分)として、口頭契約にて約20年以上前から借りています。 2 賃料は月額3,000円の年払い(1年分一括)で、株式会社キタノの会社代表者Aに現金を手渡しで支払っていましたが、株式会社キタノが倒産してからは賃料を支払っていません。 (令和7年11月28日聴取) 1 上記駐車場の賃借につき、会社で確認したところ、物件8の土地北側部分の一部(駐車位置の指定はない。)を駐車場として最初は2台分(賃料6,000円)を借りていましたが、現在は1台分(3,000円)を借りています。2台分から1台分に変更した時期は不明です。 2 駐車場の借用状況につき、当社控えの資料を確認したところ、1991年(平成3年)年1月頃から2023年(令和5年)頃までの間、賃料の支払がされていたことを確認することができました。株式会社キタノが倒産し、会社代表者Aが亡くなったことで、賃貸借契約は終了したと認識しています。また、当時、Aの奥さんに賃料の支払いの件で話をしましたが、返事は一切ありませんでした。賃料の支払先が不明であったため、令和5年頃から現在に至るまでの間、賃料の支払いは一切していません。賃料相当額の金銭を一時的に貯めたりするプール行為等もしていません。 3 物件8の土地北側部分の一部(駐車位置の指定はない。)を現在も駐車場1台分として使用しています。 4 物件8の土地は、当社以外の第三者が使用していることはありません。 (令和7年12月1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

(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) 11:45-11:55	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年11月19日(水) 11:50-11:55	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 14:50-15:30 2 16:10-16:15	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、D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12月1日(月) 10:55-11:10	当庁	Dから占有状況等につき聴取(電話)
令和7年12月2日(火) 10:20-10:25	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

(6 枚目)

【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 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 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 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)

(7 枚目)

登記年月日：平成17年1月27日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

4462914

平成17年7月1日
浜松市に変更

地積測量図

地番 9003-6 9003-3

土地の所在 浜名郡雄略町字布見字西浦

浜松市西区

三斜求積表

地番 9003-6			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	19.657	1.813	35.638141
②	19.657	1.812	35.618484
倍面積			71.256625
倍面積			35.6283
面積			35 m ²

残地番 9003-3			
公積	330.61	総計	35.62
残地		残地	294.99
面積		面積	294 m ²

【A3版をA4版に縮小】



資料集録記号 S...石炭, C...コンクリート, P...プラスチック板, R...金属板, M...鋼, R...鋼, R...鋼 (単位 m)

縮尺 1 / 250

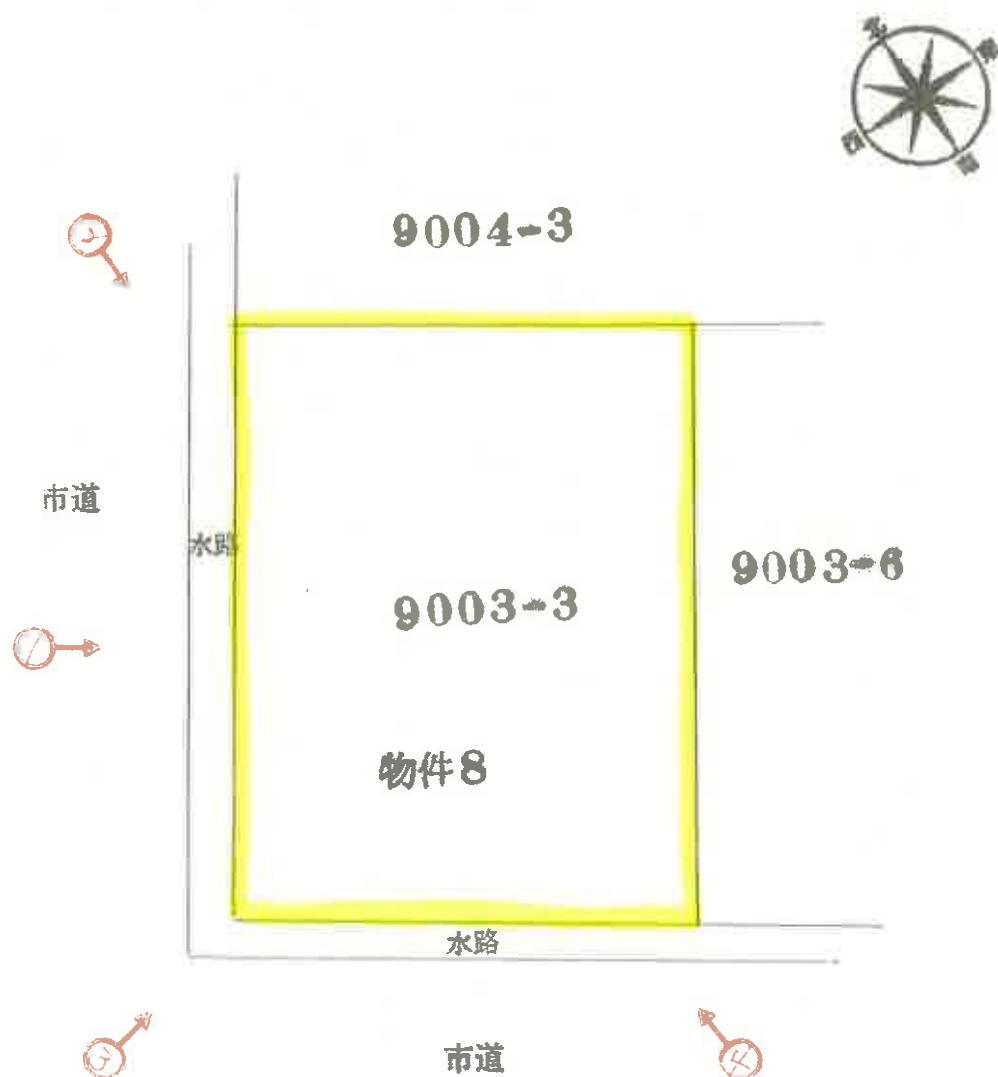
作製者

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電画である。
令和7年12月2日 静岡地方方法務局浜松支局

登記官

土地位置関係図（概略）



 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



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8関係)

評価人 不動産鑑定士 安 本 耕 治

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浦
地 番 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

評価額	
物件8(土地)	金 8,090,000円

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
8	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8)

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	294㎡ 長方形 間口約19m、奥行約15m 平坦 等高 特になし	
接面道路	角地 北西 側 約 7.4m 南西 側 約 6.3m	舗装市道 舗装市道	(建築基準法上の道路) (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	雑種地 ない 日照・通風 周囲の状況 特になし	普通 住宅等
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。南西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。		

第5 評価額算出の過程

土地の造成原価や土地のみの安定的な収益の把握は困難であるため、取引価格からの検討に準ずる公示価格等からの検討を中心に評価額を求める。

1 基礎となる価格

①物件8(土地)

物件8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 建物有の場合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
8	41,100	1.03	294	1.0	12,450,000

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:		環境条件、街路条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		角地等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲0%			

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1 ①オ) ア	土地利用権等 割合の控除 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
8	12,450,000	-	-	-	0.65	8,090,000

イ 土地利用権等割合の控除:なし

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

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

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。

地番区域見出し
雄踏町字布見

請求部	所在	浜松市中央区雄踏町字布見字西浦				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

地図整理番号：M69441

登記官

(1/1)



※A3をA4に縮小
公図写