

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

1（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区助信町 1 7 2 番地 1

建物の名称 プレミスト八幡駅マスターズプレイス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 助信町 1 7 2 番 1 の 8 0 5

建物の名称 8 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 9 . 9 3 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区助信町 1 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 7 6 . 5 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浜松市中央区助信町 1 7 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 . 4 2 平方メートル

（現況）

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 浜松市中央区助信町 8 3 9 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 144.38平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 431703分の7311

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 5月29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】

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

管理費等の滞納あり

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 浜松市中央区助信町 172 番地 1

建物の名称 プレミスト八幡駅マスターズプレイス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 助信町 172 番 1 の 805

建物の名称 805

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 69.93 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区助信町 172 番 1

地 目 宅地

地 積 1576.54 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浜松市中央区助信町 172 番 2

地 目 宅地

地 積 14.42 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

土地の符号 3

所在及び地番 浜松市中央区助信町 839 番 1



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 144.38 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 431703分の7311

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第 73号
令和8年 1月20日受理
令和8年 2月12日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 増 田 直 樹

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区助信町 1 7 2 番地 1

建物の名称 プレミスト八幡駅マスターズプレイス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 助信町 1 7 2 番 1 の 8 0 5

建物の名称 8 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 9 . 9 3 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区助信町 1 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 7 6 . 5 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浜松市中央区助信町 1 7 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 . 4 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 浜松市中央区助信町 8 3 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 4 . 3 8 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 431703分の7311

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浜松市中央区助信町8番23-805号		
建物	物件1		
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（共有）者（A、B） ☐ その他の者 上記の者らが本建物を、動産類を残置した住居（空き家）として、共同占有している。1階郵便受の表札、所有者A宛郵便物の存在、所有者Bの陳述、現場の状況（電気ガス停止、郵便物滞留、第三者が占有している徴表が伺われない等）等から前記のとおり認定した。		
管理費等の状況 ※管理費等の額は月額	管理費 10,660円 修繕積立金 16,460円 ネットワーク関連費 1,210円 合 計 28,330円	令和8年1月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年9月分～R8年1月分 計146,361円（管理費53,300円、修繕積立金82,300円、ネットワーク関連費6,050円、遅延損害金（年14.6%）4,711円）	
管理会社	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項	1 駐車場（54台分 平置き・機械式）あり。駐車料金は月額500～8,000円である。 2 ペット飼育可（飼育細則あり） 3 現地管理人は、月～金（AM9～PM3）勤務している。		
敷地権	符号1～3（敷地権の割合431703分の7311）		
現況地目	☒ 宅地（符号1, 3） ☒ 公衆用道路（符号2） ☐ （符号）		
形状	☒ ほぼ公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～3） ☐ 地上権（符号） ☐ 賃借権（符号）		
その他の事項	1 本件一棟建物の敷地は、その西側を市道助信11号線（官地 幅員約5m）、その東側を市道曳馬中田島線（839-2他官地 地目公衆用道路 所有者浜松市 幅員約30m）、その南側を建築基準法42条2項道路（符号2、176-1他1筆 地目宅地 私有地 幅員約3.2m）に各接面している。 2 符号1敷地内南東側には、平置き駐車場・機械式駐車場がある。 3 符号1敷地と符号3敷地との間には水路があり、水路橋が架設されているが、河川占用許可（H24.2.14 浜松市指令南（中）第6001号 通行路目的 13.2㎡ 終期令和9年3月31日）がある。 4 符号3敷地は、通路及び平置き駐車場として利用されている。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 建物配置図のとおり		

(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(要旨)等
■ 現地管理人	1 本物件は、本件所有者Aが住居として使用しています。 2 本マンション敷地内には、駐車場（平置き・機械式）54台分があります。月額駐車料金は、平置き1～4, 16は5,000円、平置き17～26は6,500円、平置き27, 28は5,500円、平置き5～15は8,000円、機械式1階4,500円、機械式2階2,500円、機械式3階1,500円、機械式4階500円です。 3 現地管理人は、月曜日～金曜日の午前9時から午後3時まで勤務しています。 4 犬や猫、小動物などのペット飼育は可能ですが、飼育細則があります。
■ B（所有（共有）者）	1 本物件は、私と妻Aが共有しています。 2 私は、令和5年11月20日に本物件から退出しました。それ以前は、本物件にて妻Aとともに住居として使用していました。 3 妻Aは、令和7年9月頃、本物件から退出したと思います。現在、東京にいるらしいですが、詳細は不明です。 4 本物件内には、私と妻Aの動産が残置されています。 5 本物件の不具合はありません。 6 本物件を購入した当初から犬1匹を飼育していました。 7 本日の調査にあたり、補助人司法書士を同伴しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 1月22日 (木) 9:20 - 9:30	静岡地方法務局 磐田出張所	件外土地 (169-1他11筆) 登記簿謄本申請・受領
8年 1月22日 (木) 11:50 - 12:10	物件所在地	物件特定、写真撮影 (外観) 現地管理人と面談
8年 1月22日 (木) 12:40 - 12:50	浜松市中央区役所 道路保全課 建築行政課	接道関係調査
8年 1月22日 (木) :-	当庁執行官室	本件マンション管理会社 (大和ライフネクスト㈱) に対し、管理費等FAX照会・回答あり
8年 1月26日 (月) 14:55 - 15:05	中央土木整備 事務所	水路占用関係調査
8年 1月27日 (火) 13:10 - 13:20	物件所在地	全戸不在 (ガス・電気停止、郵便物滞留) 玄関ドアに期日通知書貼付
8年 2月 6日 (金) 14:00 - 14:50	物件所在地	所有 (共有) 者Bと面談 (補助人司法書士同行) 占有・間取り調査 (玄関ドアには期日通知書貼付あり) 写真撮影 (屋内) 評価人同行
(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、現地管理人 を立ち合わせ、現地管理人が管理している鍵を使用し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



(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
助信町

請 求 部 分	所 在		浜松市中央区助信町				地 番	172番1	
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	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11月28日

静岡地方務局浜松支局

地図整理番号: M70529

登記官

(1/1)

(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11月28日

静岡地方法務局浜松支局

登記官

(7 枚目)

地 番 172-1, 172-7

土地の所在 浜松市中区助信町

座標求積表

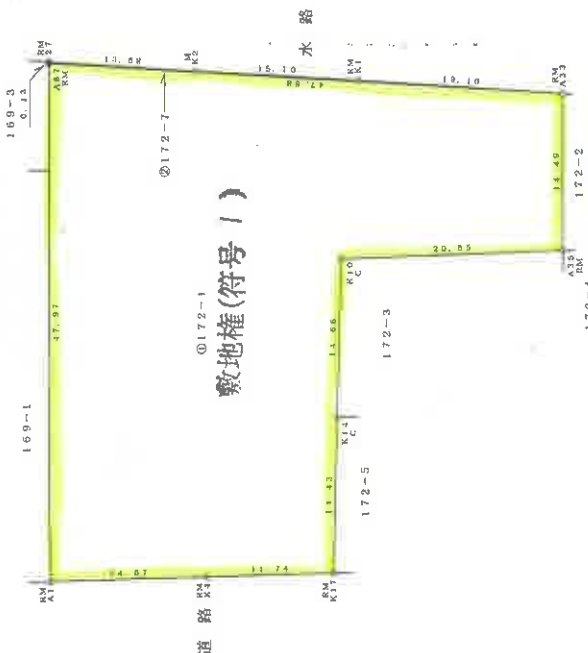
地番	① 172-1	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点				
A1		-141740.034	-69552.521	120311.647559
K4		-141754.200	-69555.958	1789515.592720
K17		-141705.615	-69558.711	1085853.352998
K14		-141769.721	-69944.875	579086.241855
K10		-141773.894	-69930.817	1697938.304321
A35		-141794.002	-69935.525	1668314.295126
A33		-141797.752	-69921.527	-2909264.618190
A62		-141752.394	-69906.170	-4034821.732454
			倍面積	3153.083934
			面積	1576.5419671
			地積	1576.54 m ²

地番	② 172-7	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
測点				
A67		-141752.394	-69906.170	3168404.657920
A33		-141797.752	-69921.527	1908765.165348
K1		-141779.693	-69915.285	-2263974.151763
K2		-141765.370	-69910.485	-1906109.373525
27		-141752.428	-69906.044	-907078.236596
			倍面積	-8.061384
			面積	4.0306921
			地積	4.03 m ²

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
20C09	-141802.706		-70149.144		別記多分点
20C86	-141849.624		-69979.997		別記多分点

測地系	8
座標系	世界測地系
測量年月日	平成24年5月5日



境界線記号 S...石坎, C...コンクリート坎, P...プラスチック坎, R...金属坎, N...縄目, RM...金線 (単位 m)

作製者:

申請人

縮尺

1/500

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11月28日 静岡地方方法務局浜松支局

令和7年11月28日

静岡地方法務局浜松支局

登記官

(8 枚目)

地圖整理番号：M70531

 $(1/2)$

A

地番 172-1, 172-2
ないし172-6

地積測量圖

土地の所在
浜松市中区助信町

年 次	1971	V_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$
1970	14,176.04	49,953.521	17,295.87
1971	14,176.20	49,953.521	17,295.87
1972	14,176.81	49,958.781	17,295.87
1973	14,176.95	49,958.781	17,295.87
1974	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1975	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1976	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1977	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1978	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1979	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1980	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1981	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1982	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1983	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1984	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1985	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1986	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1987	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1988	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1989	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1990	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1991	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1992	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1993	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1994	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1995	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1996	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1997	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1998	14,177.73	49,963.002	17,295.87
1999	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2000	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2001	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2002	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2003	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2004	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2005	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2006	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2007	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2008	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2009	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2010	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2011	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2012	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2013	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2014	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2015	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2016	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2017	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2018	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2019	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2020	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2021	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2022	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2023	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2024	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2025	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2026	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2027	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2028	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2029	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2030	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2031	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2032	14,177.73	49,963.002	17,295.87
2033	14,177.73	49,963.002	1

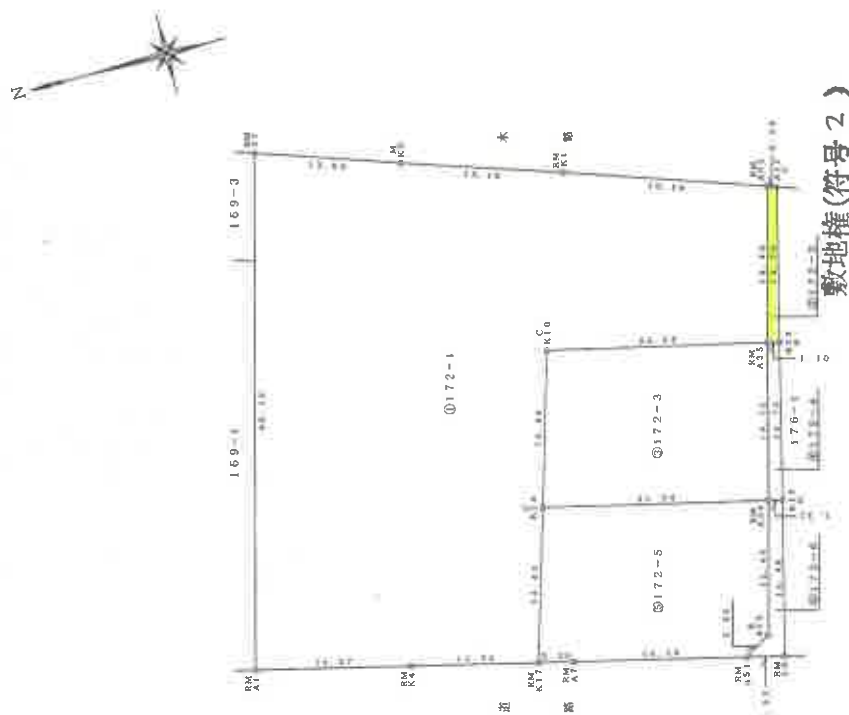
產 品	172-2	Yn	$\{Xn+1-Xn-1\}$	Yn
A26	411754.002	-65523.520	-186922	386544
A27	411755.979	-69973.170	321362	574827
A28	411756.979	-69973.170	188955	653328
A29	411757.979	-69973.170	321362	656152
A33	411759.762	-69973.170	281847	8282
			34453911	14.42

观察点	X_n	Y_n	$\{X_{n+1} - X_n\}$	Y_n
114	141768.721	-69944.875	113930.669422	
115	-141769.191	-69949.526	109648.197420	
116	-141770.002	-69953.158	-1139748.306421	
117	-141772.924	-69950.817	-1697458.304921	
118		141768.721	812.136498	
119		141769.191	305.682456	
120		141770.002	108.08	

期 数	⑤	172-4	Yn	$\{X_{n-1}+1-X_n-1\}$	Yn
測 点	Xn				
A34	-141750.191		-60949.753	-176473.68765	
A33	-141750.191		-60950.060	343504.784208	
K12	-141759.479		-60953.778	176488.441832	
A35	-141759.479		-60948.556	-343833.752062	
A35	-141754.002		併 用 値	35.783726	
			玉 崎	17.8619027	
			城 崎	17.8619027	

項 目	①	172-5	Yn	$\{X_{n+1}-X_n-1\}$	Yn
171.7		-14,176.015	-6996.0	-6996.0	-6513.6, 7277.8
172.0		-14,176.700	-6996.6	-6996.6	13710.2, 25546.6
172.3		-14,176.940	-6996.2	-6996.2	13710.2, 25527.6
172.6		-14,176.940	-6996.1	-6996.1	25826.5, 30304.9
172.9		-14,176.900	-6994.9	-6994.9	-1205.2, 10826.3
173.2		-14,176.731	-6994.4	-6994.4	-3716.8, 16112.7
173.5					208, 1850.2
173.8					30.4, 7342.90
174.1					206.7, 78

試 管 ①	172-6	$\bar{X}_n$	Y_n	$\{X(n+1)-X(n-1)\} Y_n$
A4.1	-141784.470	-65943.277	68453.3734151	
A4.2	-141784.978	-65944.109	498210.843174	
A4.3	-141779.171	-65950.060	175291.265866	
A4.4	-141779.033	-65866.783	-316110.259474	
A5.0	-141786.960	-65919.816	-338263.735049	
		平均	45.47043	
		標準差	27.7352063	
		標準差	9.73	



令和7年11月28日
静岡地方方法務局浜松支局

登記号

(9 枚目)

地 番 839-1

土地の所在 浜松市中区助信町

作 製 者

地 積 測 量 図

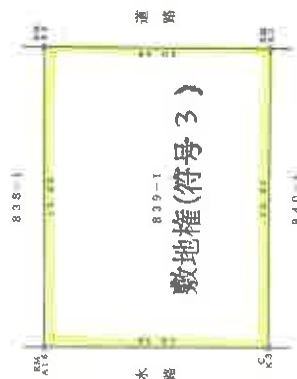


座 標 求 積 表

地 番	839-1				
測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)	Yn	
A16	-141766.893	-69908.767	382331.046723		
K3	-141776.703	-69912.100	996736.809700		
A2	-141781.150	-69899.026	-382277.773194		
44	-141771.234	-69895.582	-996501.312574		
		倍 面 積	288.770655		
		面 積	144.3853275		
		地 積	144.38		m ²

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
20C09	-141802.706		-70149.144		街区番号
20C86	-141849.624		-69979.997		街区番号

測 地 系	8
座 標 系	世界測地系
測量年月日	平成24年1月6日



重併縮記号 S...石段 C...コンクリート地, P...プラスチック地, R...金属板, M...銅ミ, RMA...銅ミ, RMA...銅ミ (単位 m)

申 請 人

縮尺 1/250

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11月28日

静岡地方税務局浜松支局

登記官

(10 枚目)

各階平面図

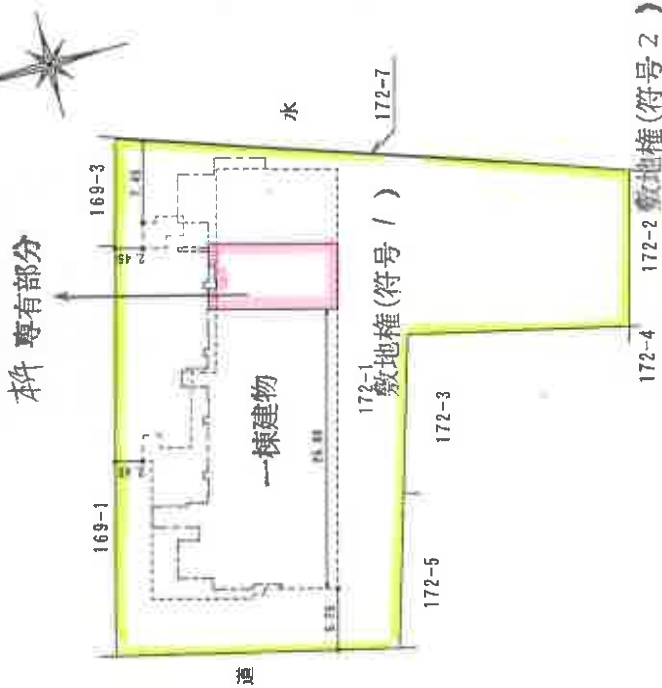
建物図面

家屋番号	助信町 172番1の805
建物の所在	浜松市中区助信町172番地1



求積表

1. 935 X 0. 750 =	1. 451250
2. 685 X 11. 100 =	29. 803500
1. 935 X 0. 600 =	1. 161000
3. 335 X 11. 250 =	37. 518750
合 計	69. 934500
床面積	69. 93㎡



区分した建物の存する部分8階

作成者

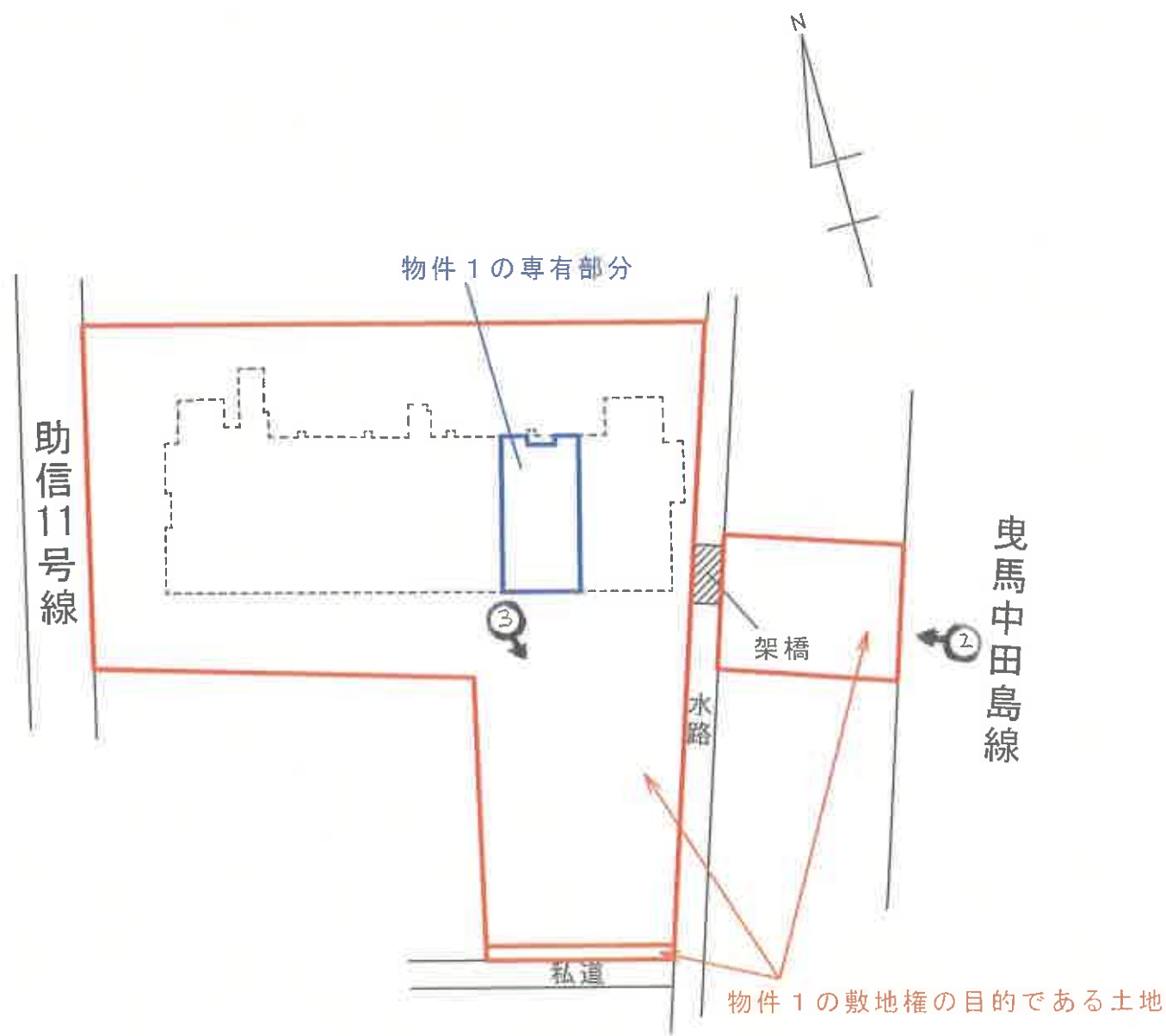
縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺	1/500
----	-------

(単位:m)

建物配置図



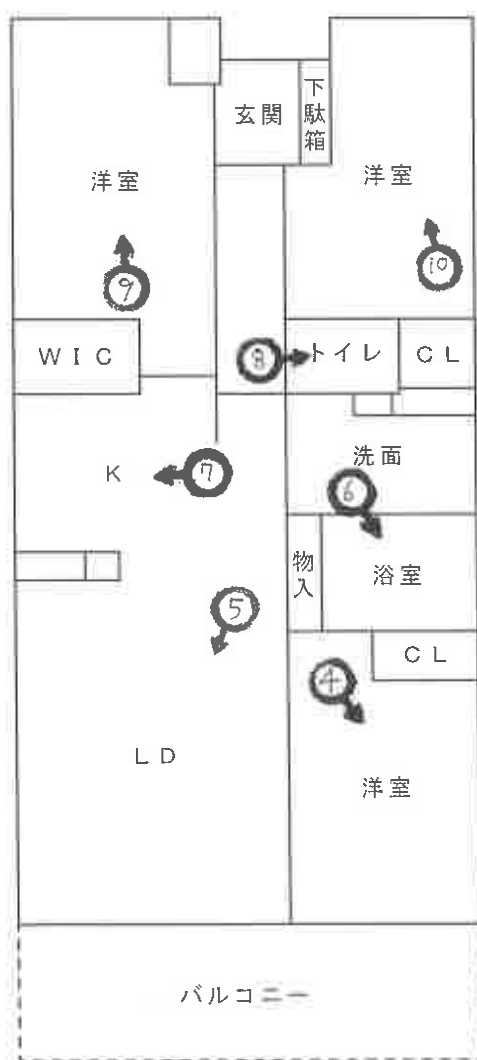
建物の存する部分 8階

縮尺約1/500

写真撮影方向

※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図



♂写真撮影方向

(1)



(2)



(3)



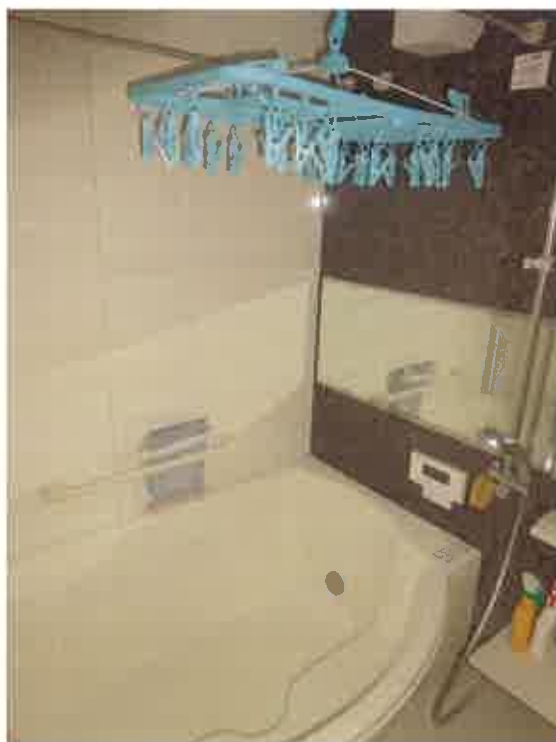
(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



令和 7 年 (ケ) 第 73 号
令和 8 年 2 月 6 日 現 地 調 査
令和 8 年 2 月 13 日 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

水村 満義

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 浜松市中央区助信町 1 7 2 番地 1

建物の名称 プレミスト八幡駅マスターズプレイス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 助信町 1 7 2 番 1 の 8 0 5

建物の名称 8 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 8 階部分 6 9 . 9 3 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 浜松市中央区助信町 1 7 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 5 7 6 . 5 4 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 浜松市中央区助信町 1 7 2 番 2

地 目 宅地

地 積 1 4 . 4 2 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 浜松市中央区助信町 8 3 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 4 . 3 8 平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 431703分の7311

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8,740,000 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、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、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状況変更は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、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 上記評価額は引受けとなる敷金等がある場合は当該預り金を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・本件マンションは10階建「プレミスト八幡駅マスターズプレイス」の8階部分に所在する区分所有建物である。 【土地の概要及び利用状況等についての特記事項】 ・敷地権の目的である土地（土地の符号1、土地の符号2）と、敷地権の目的である土地（土地の符号3）の間に水路が介在しており、水路占用許可を得て、架橋している。 ・敷地権の目的である土地（土地の符号2）は、現況公衆用道路であり、当該部分を含め、現況幅員約3.2mである。南側私道は、道の指定を受けており、建築基準法第42条第2項道路である。 【一棟の建物についての特記事項】 ・ペット飼育可（飼育細則あり） 【専有部分についての特記事項】 ・Bの口頭説明によれば、室内で犬1匹を飼育していたとのことである。 ・室内には動産類が残置されている。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。		

※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 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R東海道本線「浜松」駅の北方・直線距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	マンション、店舗、事務所等が混在する地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% なし 宅地造成等工事規制区域
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	1,735.34㎡ 不整形 ほぼ平坦地 三方路地で、路面とほぼ等高に接面 特になし
接面道路の状況	西側幅員約5m舗装市道(建築基準法上の道路) 東側幅員約30m舗装市道(建築基準法上の道路) 南側幅員約3.2m舗装私道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況	現況利用・・・地上10階建の本件専有部分が存する建物敷地 目的外建物の有無・・・なし 周囲等の状況・・・日照・通風は普通 周囲は共同住宅等 その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道：有 ガス配管：有 下水道：有 (注)供給処理施設における「有」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引き込みが出来る状態にあることをいう。「無」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。 「不明」とは、前面道路に施設管は配置されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に該当施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	・敷地権の目的である土地（土地の符号1、土地の符号2）と、敷地権の目的である土地（土地の符号3）の間に水路が介在しており、水路占用許可を得て、架橋している。 ・敷地権の目的である土地（土地の符号2）は、現況公衆用道路であり、当該部分を含め、現況幅員約3.2mである。南側私道は、道の指定を受けており、建築基準法第42条第2項道路である。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
---------	---

(1) 一棟の建物の概要

※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

(2) 専有部分の概要

[illegible]

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物の価格

目的建物の再調達原価を、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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
260,000	69.93	0.61	11,090,000

ア 再調達原価：採用した登記面積に応じて上記のとおり査定した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、次のとおり求めた
経過年数13年、経済的残存耐用年数27年、観察減価率10%

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝27年÷（13年＋27年）×（1－0.1）≒0.61

2 敷地権価格

一体とした更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
98,100	0.91	1,735.34	1.00	7311/431703	2,620,000

ア 標準価格：公示価格等からの規準を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地 価 公 示 浜松中央－7

公示価格等 88,600円/㎡ × 時点修正 102.6 / 100 × 標準化補正 100 / 103 × 地域格差 100 / 90 ÷ 標準価格 98,100円/㎡

◇ 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。

◇ 標準化補正：角地

◇ 地 域 格 差：公示地は環境条件等が劣る。

イ 個 別 格 差：形状等

ウ 地 積：登記数量を採用。

エ 建 付 減 価：建物の経過年数、土地と建物の状況等を考慮して査定した。

オ 敷地権割合：物件目録記載のとおり

3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格（円） ア	敷地権価格（円） イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	積算価格（円） (ア+イ)×ウ×エ=オ
11,090,000	2,620,000	—	1.03	14,120,000

エ 個 別 格 差：階層、位置、品等を考慮して判定した。

Ⅱ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格（円） ア×イ÷ウ×エ
1,560,000	1.00	0.15	1.00	10,400,000

ア 総 収 益：評価時点現在の当該地域における標準的、一般的な賃料を想定し、次のとおり求めた。

$$130,000 \text{ 円（月額）} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,560,000 \text{ 円（年額）}$$

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正：専有部分の維持管理の状況等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を中心に、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格 （円） ア×イ＝ウ
①積算価格	14, 120, 000	—	14, 120, 000
②収益価格			10, 400, 000
③ 調整後の価格			14, 000, 000

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

前記で求めた調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格（円） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ
14,000,000	—	0.65	0.96	8,740,000

イ 市場性修正：ない

ウ 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を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費、修繕積立金等の滞納相当額等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示（浜松中央ー7）

所 在 : 浜松市中央区新津町字北浦 1 7 6 番

価 格 : 88,600円/㎡

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 2,357㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 東側10.5m市道、北側道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種住居地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : マンション、事業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

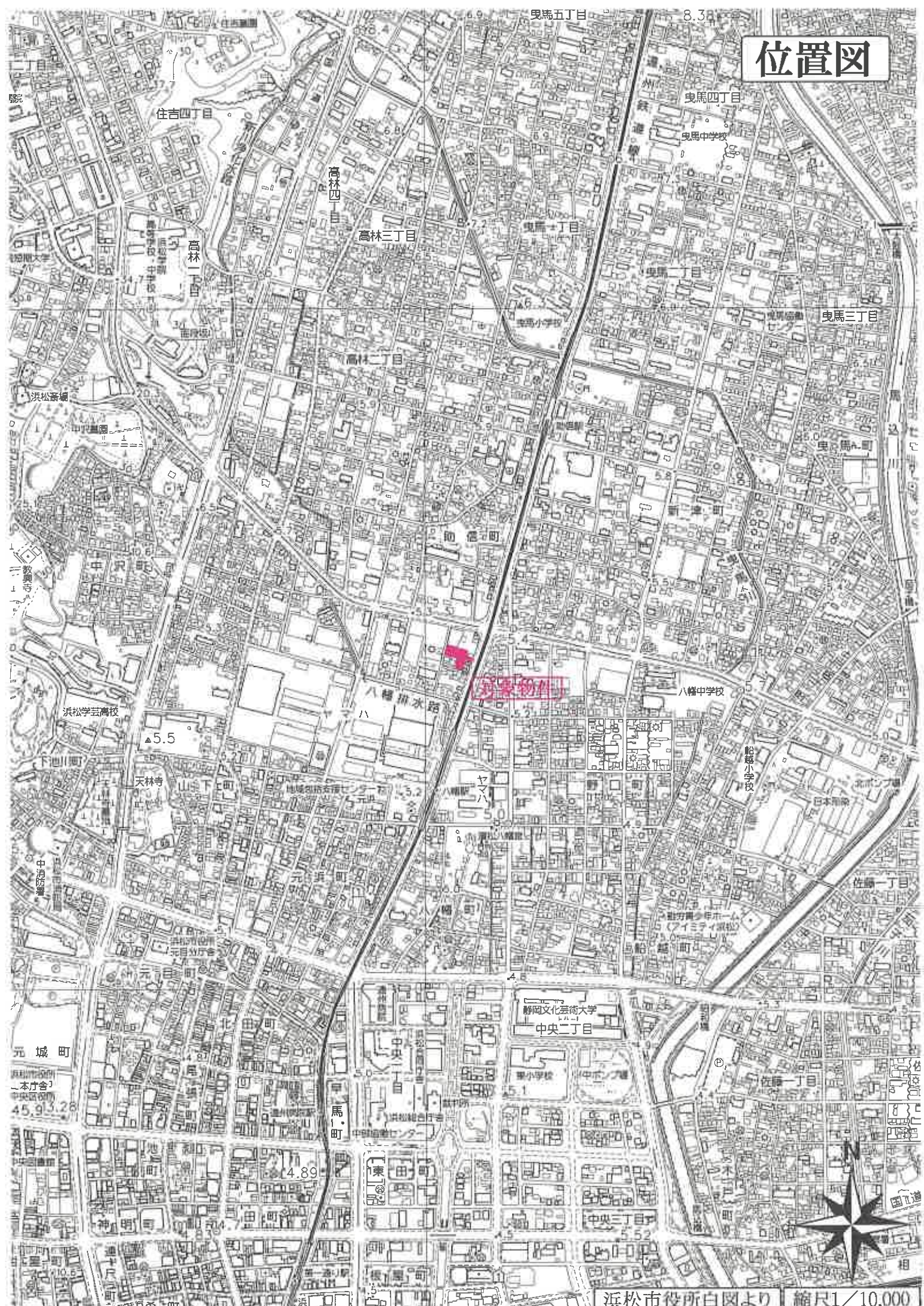
2 公図写

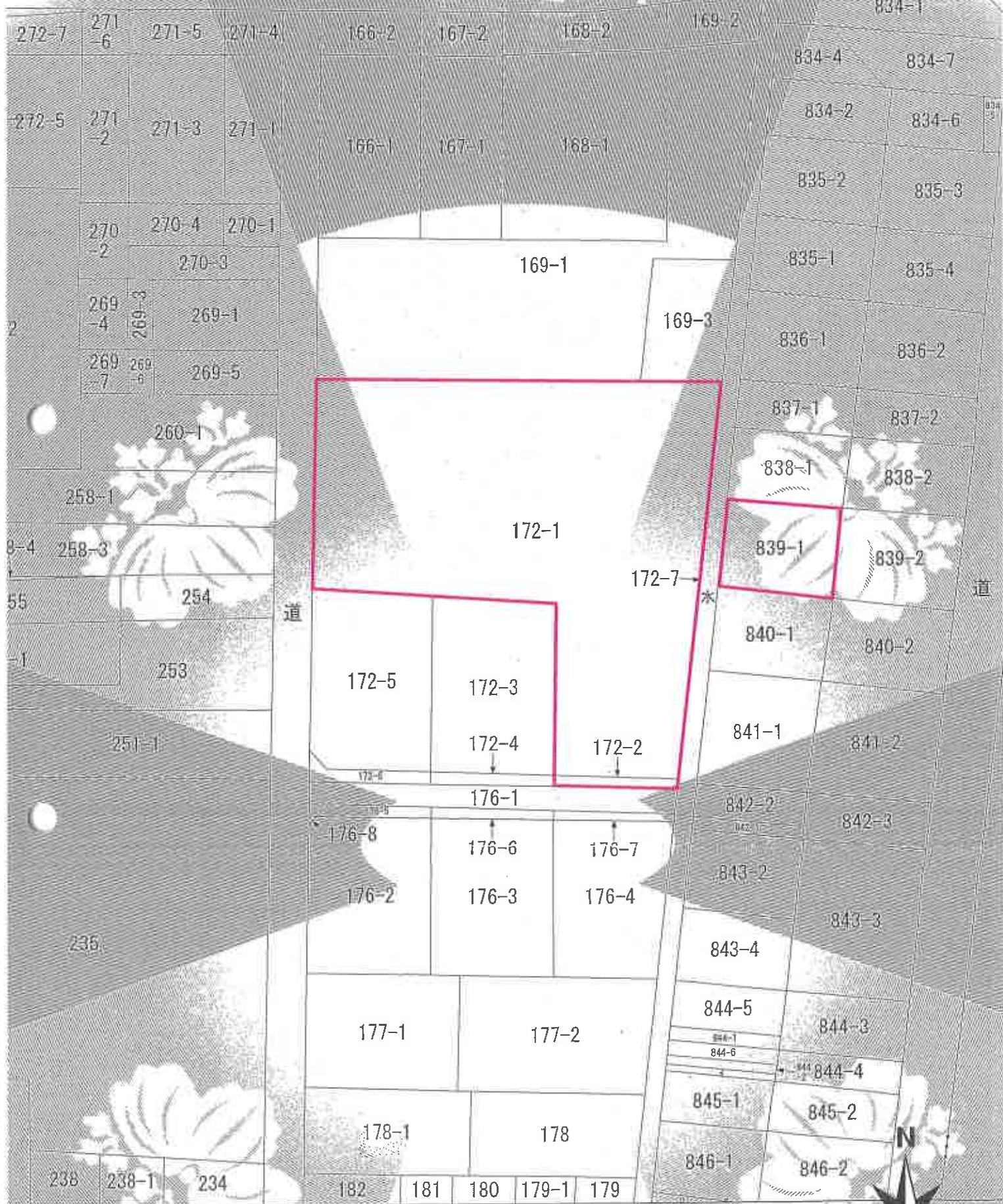
3 建物配置図

4 間取図

以 上

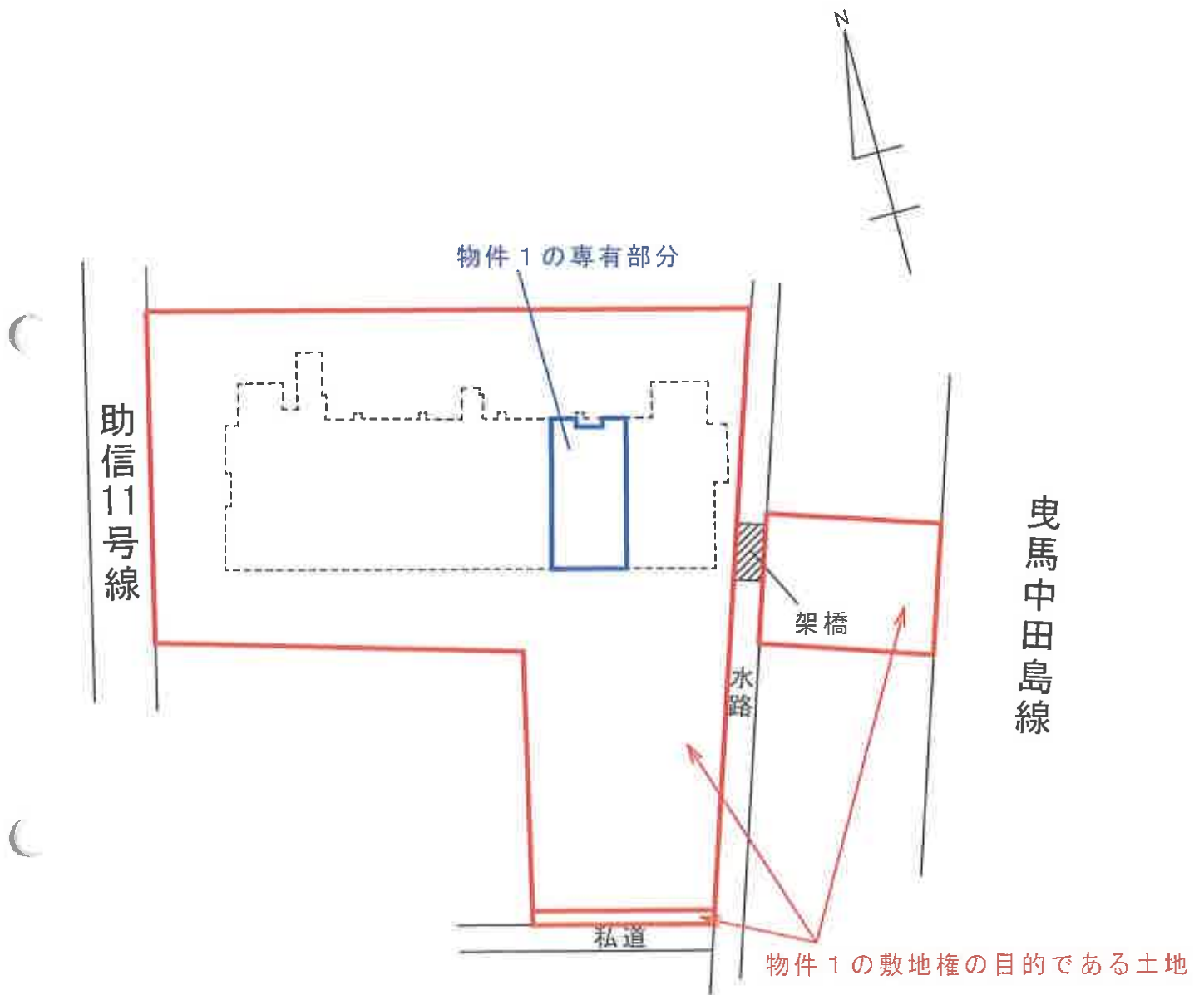
位置図





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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

建物配置図



建物の存する部分 8階

※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図

