

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 26 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 10 月 26 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,380,000 10,704,000	一括	2,676,000	130,990	0
1	3,270,000				
2	10,110,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜名区八幡字下川原
地 番 4 6 5 番 6 9
地 目 宅地
地 積 2 0 7 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7
共有者 B 持分 1 0 分の 3

2 所 在 浜松市浜名区八幡字下川原 4 6 5 番地 6 9
家屋 番号 4 6 5 番 6 9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7
共有者 B 持分 1 0 分の 3

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 4 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

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 浜松市浜名区八幡字下川原

地 番 4 6 5 番 6 9

地 目 宅地

地 積 2 0 7 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

2 所 在 浜松市浜名区八幡字下川原 4 6 5 番地 6 9

家屋 番号 4 6 5 番 6 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル

2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3



令和 8 年 (ケ) 第 1 号

令和 8 年 2 月 1 6 日 受理

令和 8 年 3 月 2 3 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 浜松市浜名区八幡字下川原

地 番 4 6 5 番 6 9

地 目 宅地

地 積 2 0 7 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

2 所 在 浜松市浜名区八幡字下川原 4 6 5 番地 6 9

家屋 番号 4 6 5 番 6 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル

2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

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	☒ 土地共有者ら(A持分10分の7・B持分10分の3) 1 上記の土地共有者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 2 本件土地は、上記の土地共有者ら間(親族関係)の共有持分権であり、同土地の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。	
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) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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	☒ 建物共有者ら(A持分10分の7・B持分10分の3) 1 上記の建物共有者らが本建物を居宅(空き家)として、占有している。 2 本件建物は、上記の建物共有者ら間(親族関係)の共有持分権であり、同建物の利用関係については、金銭の授受等の特別な取り決め等はない。	
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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件土地建物の占有状況等について、本調査に際し、A B（共有者ら）との面談は出来なかった。物件所在地における臨場時の状況（A B（共有者ら）宛ての郵便物、表札の存在等）、近隣住人の陳述及び一件記録等を勘案して、2枚目記載のとおりであると思料する。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 本件土地は、南側幅員約6mの舗装市道（市道浜北八幡団地9号線・地番465-79の土地は、浜松市所有の公衆用道路）に接面している。
- 5 本件建物には、ソーラーパネル及びエコキュート（家庭用自然冷媒CO₂ヒートポンプ給湯機）が設置されている。A B（共有者ら）との面談等は出来なかったため、ソーラーパネル等の購入先及びローン残高、売電状況等は不明である。尚、同設備等の状況からオール電化仕様と思料する。
- 6 本件建物は経年相応の劣化した建物である。
- 7 本件土地建物の各利用関係につき、A B（共有者ら）との面談が出来なかったため、本件土地建物の各利用関係は不明である。

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)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	本件建物の住人ら（家族）は、令和7年5月頃から不在で、本件建物は空き家状態です。 (令和8年2月27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
(4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8年2月17日(火) 15:00-15:15	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和8年2月18日(水) 2 13:35-13:45	1 当庁 2 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 AB(共有者ら)に対し、現況調査期 日通知書を送付(郵券220円) 2 隣接地の登記事項証明書及び地積測 量図写し各交付申請
令和8年2月27日(金) 1 10:00-10:40 2 14:50-15:00	1 物件所在地 2 浜松市役所	1 評価人同行、立入調査、占有調査、写 真撮影、近隣住人から聴取、本件建物の 玄関に現況調査実施通知書を差し置き 2 接面道路につき調査

(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、解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年2月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、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】



八幡

請 部	求 分	所 在				地 番				465番69			
出 縮	力 尺	1/500		精 区 度 分	甲三	座 標 系 番 号 記 号	Ⅷ	分 類	地図(法第14条第1項)			種 類	地籍図
作 年	成 月					備 付 年 月 日 (原図)				補 事	記 項		

これは地図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11日

静岡地方法務局浜松支局

登記官

請求番号：20-1

(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12月11日 静岡地方裁判所浜松支部 登記官

(7 枚目)

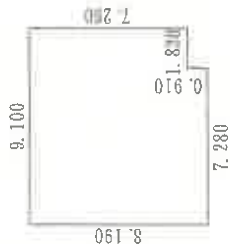
建物図面

家屋番号 465番69

建物の所在 浜松市浜北区八幡字下川原465番地69

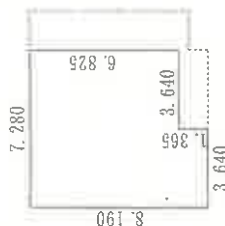
各階平面図

1階

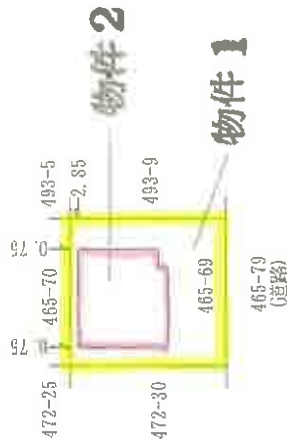


求積表		
1.820×7.280	=	13.249600
7.280×8.190	=	59.623200
合計		72.872800
床面積		72.87 m ²

2階



求積表		
3.640×6.825	=	24.843000
3.640×8.190	=	29.811600
合計		54.654600
床面積		54.65 m ²



(単位: m)

作製者

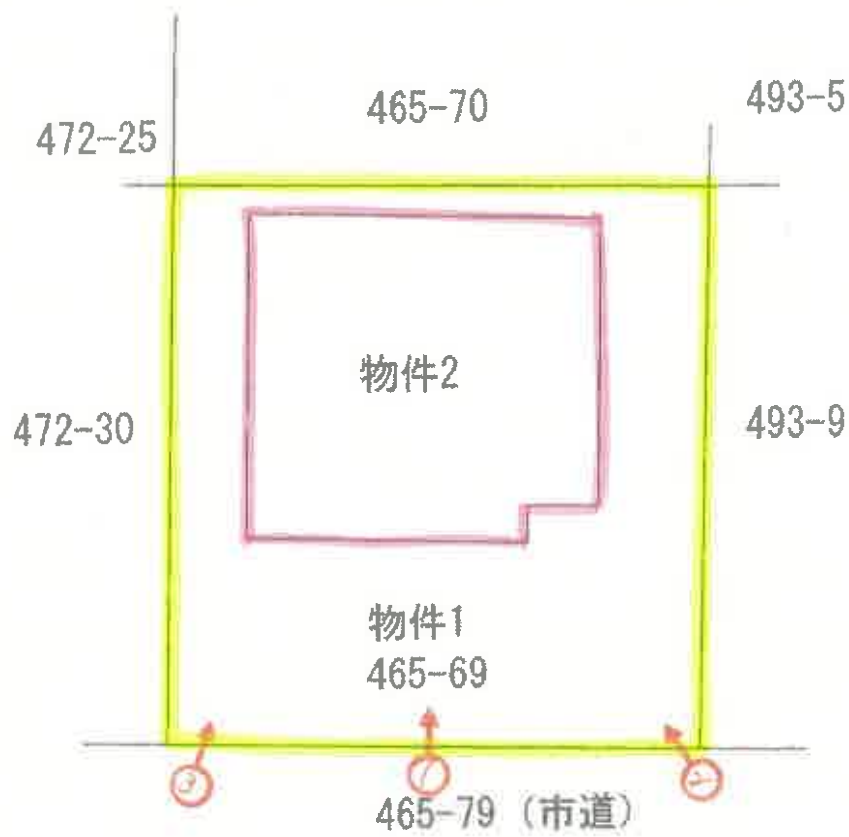
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

【A3版をA4版に縮小】

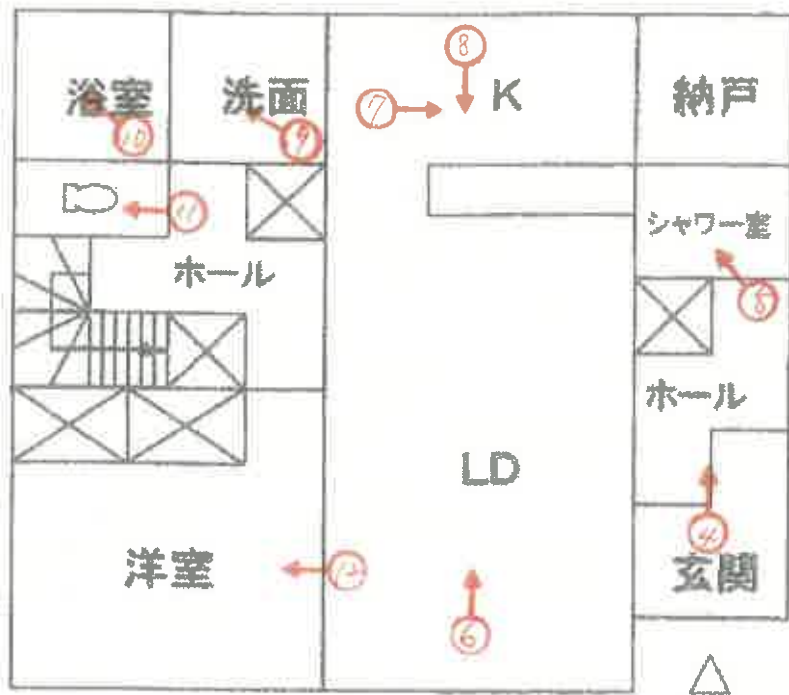
土地建物位置関係図（概略）



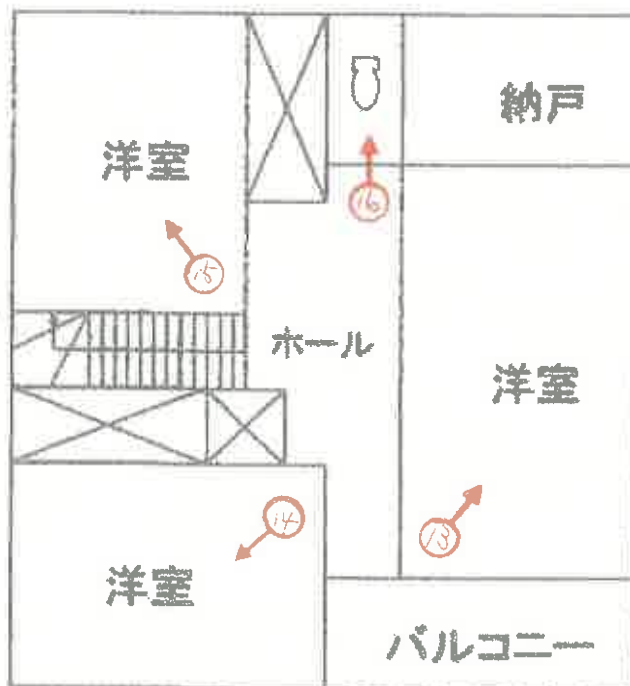
写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図

物件 2



1階



2階



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1

ソーラーパネル



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



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4



写真 1 5

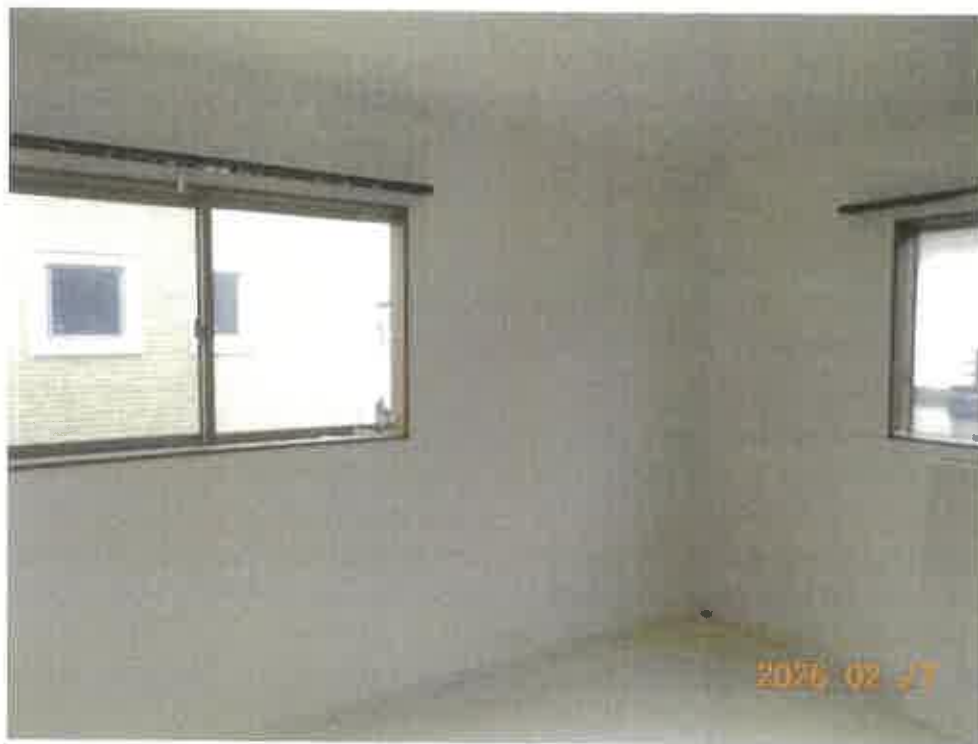


写真 1 6



令和8年(ケ)第1号

令和8年2月27日

令和8年3月24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 浜松市浜名区八幡字下川原

地 番 4 6 5 番 6 9

地 目 宅地

地 積 2 0 7 . 7 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

2 所 在 浜松市浜名区八幡字下川原 4 6 5 番地 6 9

家屋 番号 4 6 5 番 6 . 9

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,270,000円
物件2 (建物)	金 10,110,000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	遠州鉄道 「遠州小林」駅 南東 側 約 2.2km (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅団地。 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	市街化調整区域 無指定 60% 200% なし 下記参照	
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	207.74㎡ 正方形 間口約14m 奥行約14.8m 平坦 特になし 特になし	
接面道路	中間画地 南 側 約 6m	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 住宅
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 有	
特記事項	・物件1は既存宅地ではなく、旧住宅地造成事業法により造成された宅地「八幡団地」であり、都市計画法施行規則第60条の適合証明により既存建築物の建替・専用住宅等の新築が可能である(詳細は浜松市北部都市整備事務所にて要確認)。		

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) 令和1年7月20日 新築 経済的残存耐用年数 約18年 経過年数 約7年程
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 木造2階建 スレート サイディング クロス クロス フローリング 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 住宅 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	建物共有者らが空き家の状態で管理占有している。 ※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	・太陽光パネル、エコキュート有り。オール電化住宅と思料。

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	42,700	1.05	207.74	0.9	8,380,000

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
浜松浜名-18	46,600	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{107}$	42,700
◇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:		方位等を考慮した。			
◇地域格差:		街路条件、接近条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		方位等を考慮した。			
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	165,000	127.52	58%	12,200,000

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:	7年	経済的残存耐用年数:	18年	観察減価:	20%
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)					
$\frac{18年}{18年+7年} \times (1-20\%) = 58\%$					

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	8,380,000	0.40	法定地上権	3,350,000

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	8,380,000	-3,350,000		-	0.65	3,270,000
2	12,200,000	+3,350,000	-	-	0.65	10,110,000
一括価格(合計)						13,380,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正: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: 浜松浜名-18

所 在: 浜松市浜名区東美園1324番2外

価 格: 46,600円/㎡

位 置: 遠州鉄道「遠州小林」駅約1.5km

価格時点: 令和8年1月1日

地 積: 195㎡

供給処理施設: 水道

接面街路: 東側4.6m市道, 中間画地

用途指定等: 市街化調整区域, 用途無指定地域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 戸建住宅を中心に農地が多く見られる住宅地域

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



1 : 30,000 相当

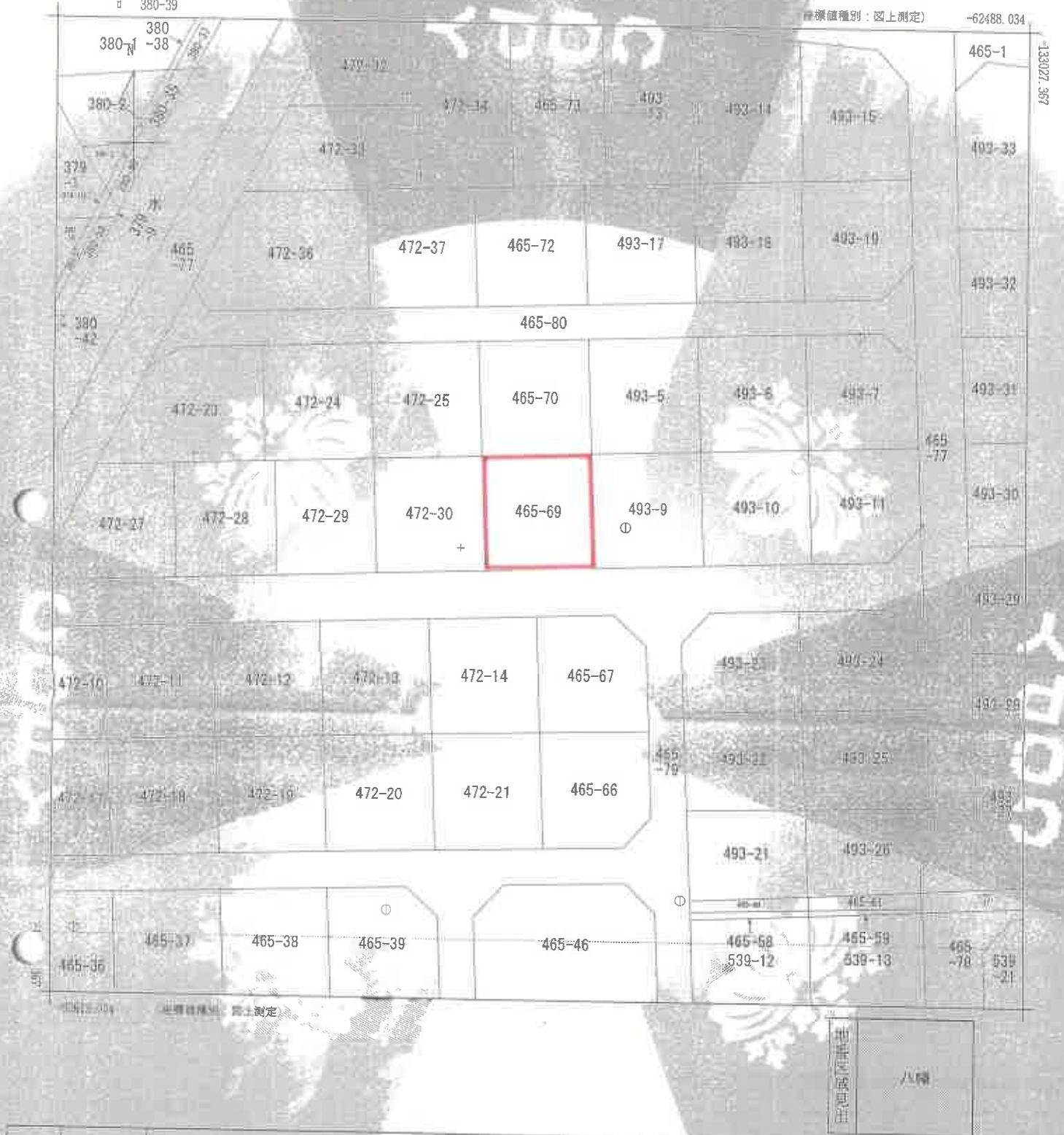
地図上の1センチは 約 300メートル

位置図

1 380-36
380-39

標値種別：図上測定

-62488.034



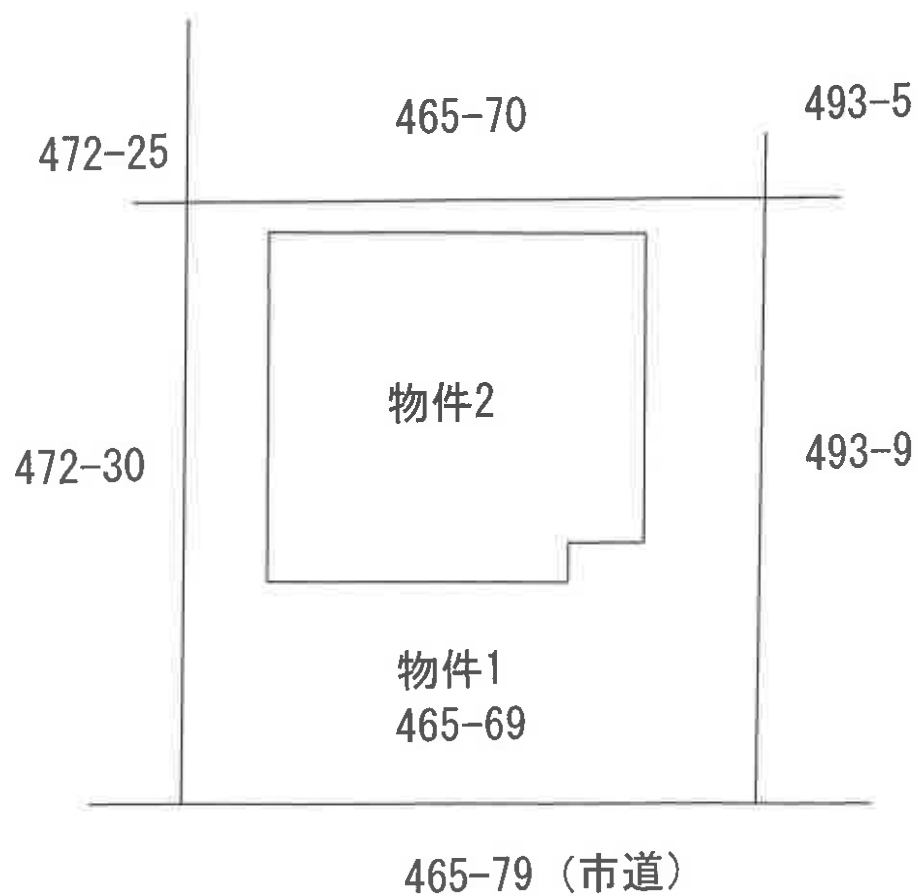
部 分	所 在	兵部市各区分標字主川原				地 番	465番69			
地 区	1/300	精 度	甲三	標準系	種 別	分類	地区(住居)主川原(河川)	種 別	地番種	
作 成	年月日					補 正				

これは地図に記録された内容と異なる場合があります。

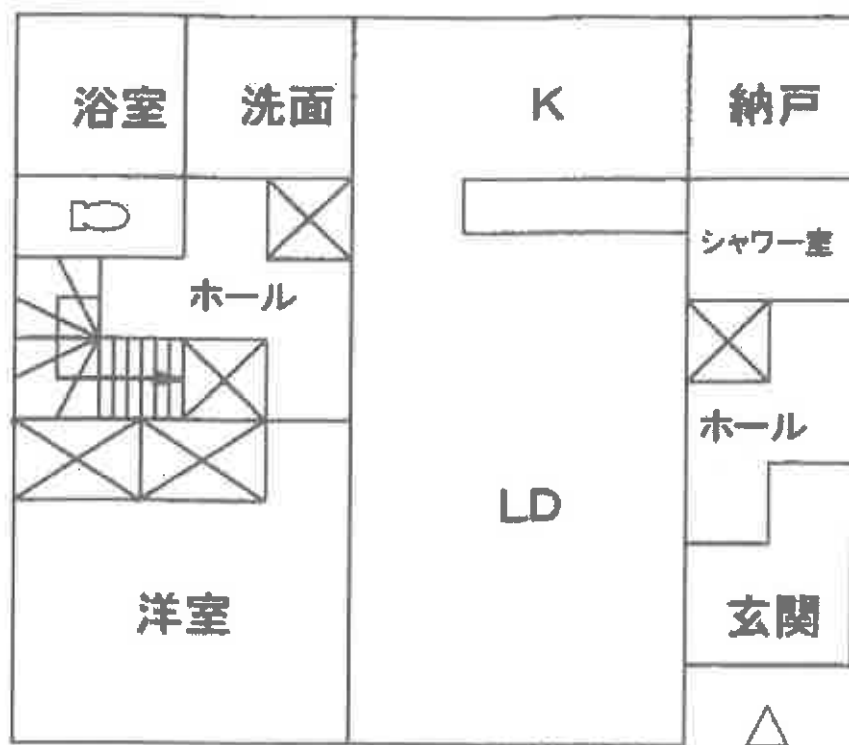
令和7年12月11日
静岡地方方法務局支庁
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

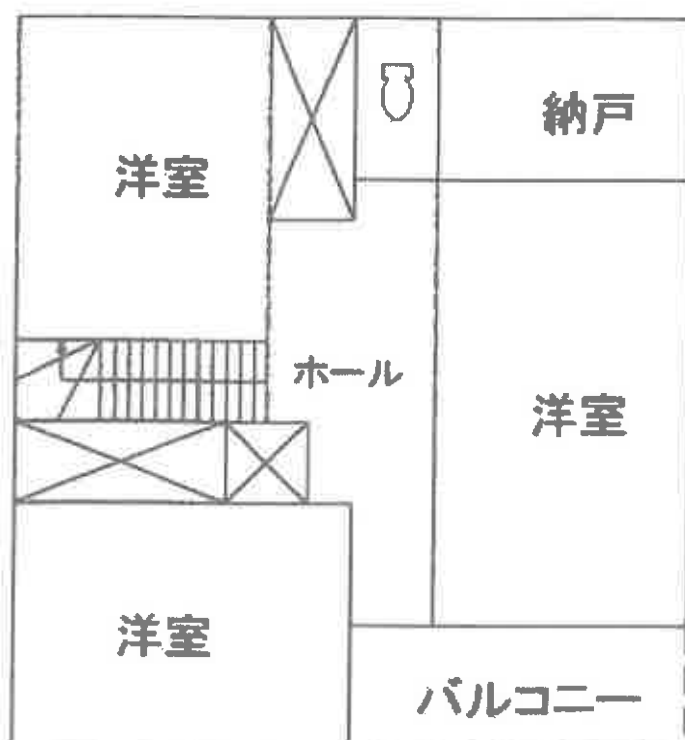
※A3・A4に縮小
公 図 写



建物配置図



1階



2階