

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月 7日
 静岡地方裁判所浜松支部民事部
 裁判所書記官 中本 沙織

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 7年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月21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 7年 6月11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 7年 5月22日 午後 1時00分から 令和 7年 5月23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 7年 4月 7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から原則2日間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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区上島五丁目 |
| | 地 番 | 860番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区上島五丁目860番地8 |
| | 家屋 番号 | 860番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 66.24平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月 8日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 中本 沙織

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 | 浜松市中央区上島五丁目 |
| | 地 番 | 860番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区上島五丁目860番地8 |
| | 家屋 番号 | 860番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 66.24平方メートル |





令和6年(ケ)第66号

令和6年11月1日受理

令和6年12月11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 | 浜松市中央区上島五丁目 |
| | 地 番 | 860番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区上島五丁目860番地8 |
| | 家屋 番号 | 860番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 66.24平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	静岡県浜松市中央区上島五丁目24番16号
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、占有している。
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。
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につき、本調査に際し、所有者Aとの面談は出来なかった。
- 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、東側幅員約3.2mの舗装市道（市道上島29号線・建築基準法第42条2項道路）に接面している。
- 5 本件土地とその東側に存在する市道との間には水路が存在し、同水路上にはコンクリート及び鉄板による橋が架けられている（水路占用許可あり・占用料なし）。河川占用における詳細については、評価人作成の評価書を参照されたい。
- 6 本件建物は、経年相応の劣化した建物である。
- 7 本件建物の玄関横の外壁部分には、「株式会社Y&M」及び「CAR AUTO SERVICE SUN STAR. AG」のプレート看板が存在したが、法務局で確認したところ、「株式会社Y&M」の本店所在地は本件物件所在地ではなく、また、会社代表者は別人であった。「CAR AUTO SERVICE SUN STAR. AG」については確認できなかったが、本件建物内には、会社事務所（事務室）としての使用形跡及び第三者占有の徴表は見受けられなかった。よって、本件土地建物の占有状況については、上記の状況を勘案し、現況調査報告書2枚目記載のとおりであると思料する。

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

(3枚目)

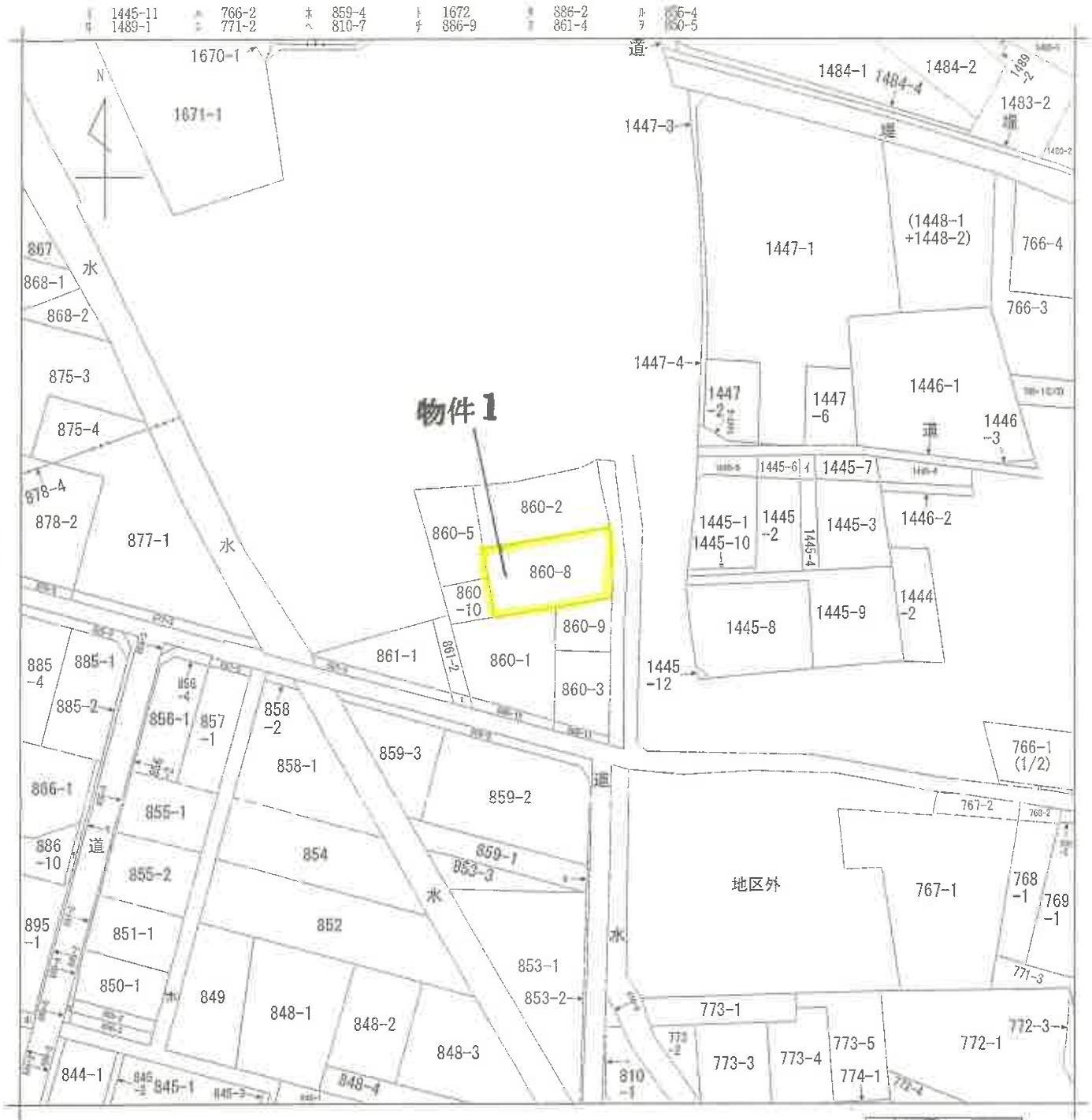
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	<p>本件土地建物の所有者は、以前1人で住んでいましたが、令和6年8月頃から住人は不在で、本件建物は空き家状態です。</p> <p>(令和6年11月6日 聴取)</p>

(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)

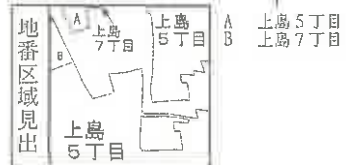
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月6日(水) 1 12:05-12:20 2 13:45-14:00	1 物件所在地 2 静岡地方法務局 (浜松支局) 3 当庁	1 物件確認、写真撮影、近隣住人から占有状況等につき聴取 2 隣接地の登記事項証明書、地積測量図写し、履歴事項全部証明書、閉鎖事項全部証明書各交付申請 3 A(所有者)に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和6年11月18日(月) 1 14:30-15:20 2 15:40-15:50	1 物件所在地 2 浜松市役所	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行、A(所有者)に対し、現況調査実施通知書を郵便受けに投函 2 接面道路につき調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月18日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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。



請求部	所在	浜松市中央区上島五丁目			地番	860番8		
出力縮尺	1/600	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。

(静岡地方方法務局浜松支局管轄)

令和6年9月20日

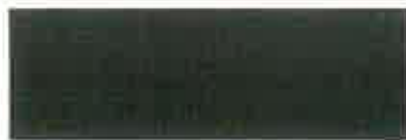
静岡地方方法務局

地図整理番号：M17667

登記官

(1/1)

(6 枚目)



【A3版をA4版に縮小】

各階平面図

建物図面

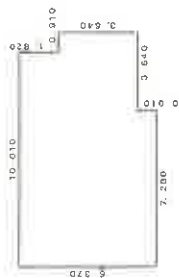
浜松市中区

3014284

860番8

建物の所在 浜松市上島五丁目860番地8

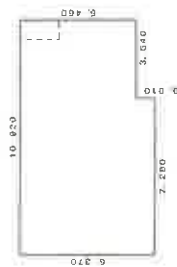
1階



求積表	
7.260 ×	6.370 =
2.330 ×	3.640 =
0.910 ×	3.640 =
計 64.5918	

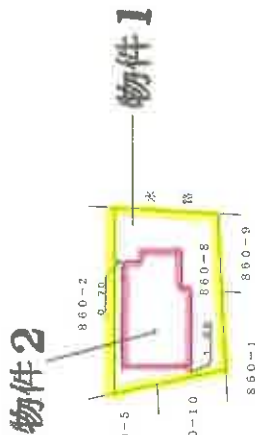
床面積 64.59 m²

2階



求積表	
3.640 ×	5.460 =
7.280 ×	6.370 =
計 66.2480	

床面積 66.24 m²



(単位m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

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。

(静岡地方方法務局浜松支局管轄)

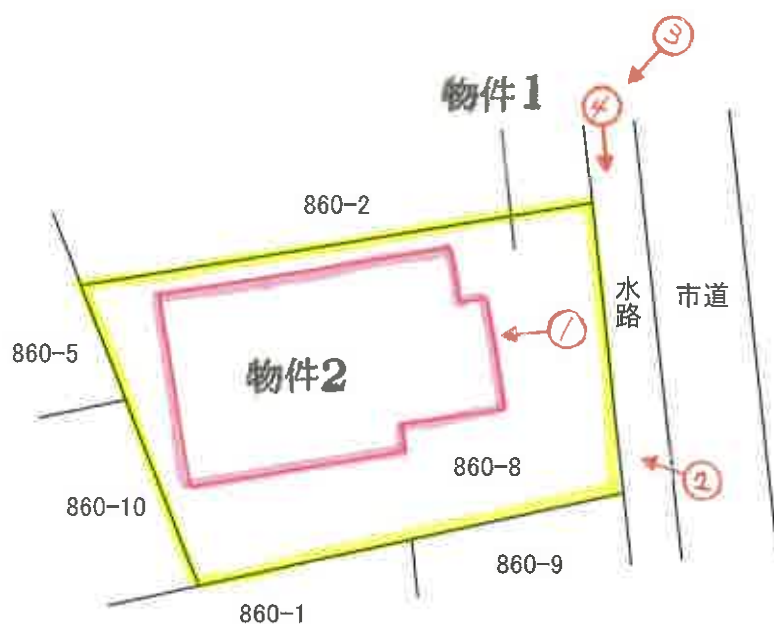
令和6年9月20日

静岡地方方法務局

登記官

(7 枚目)

土地建物位置関係図（概略）

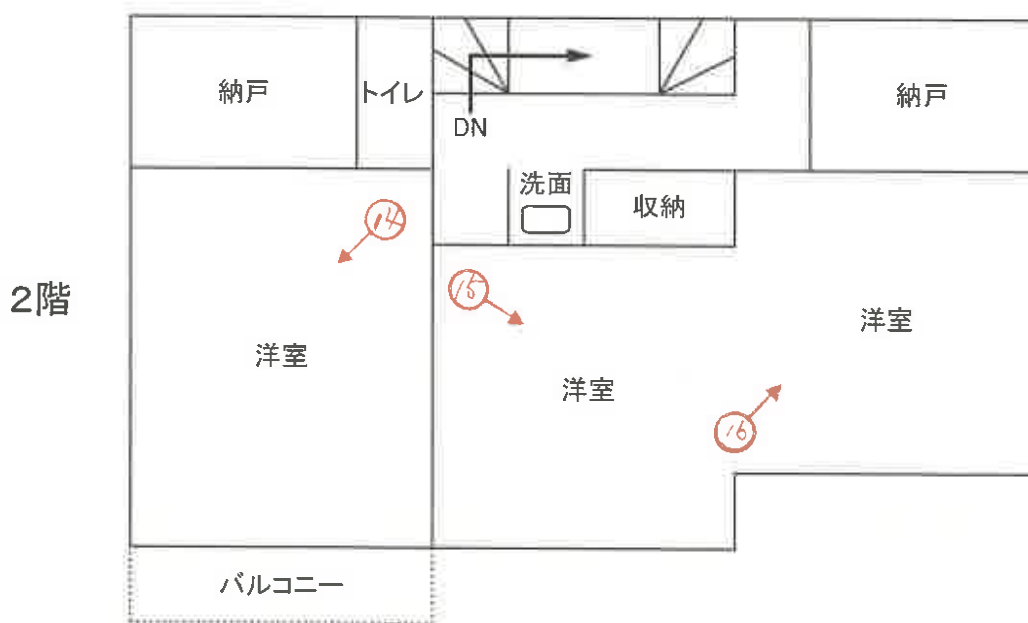
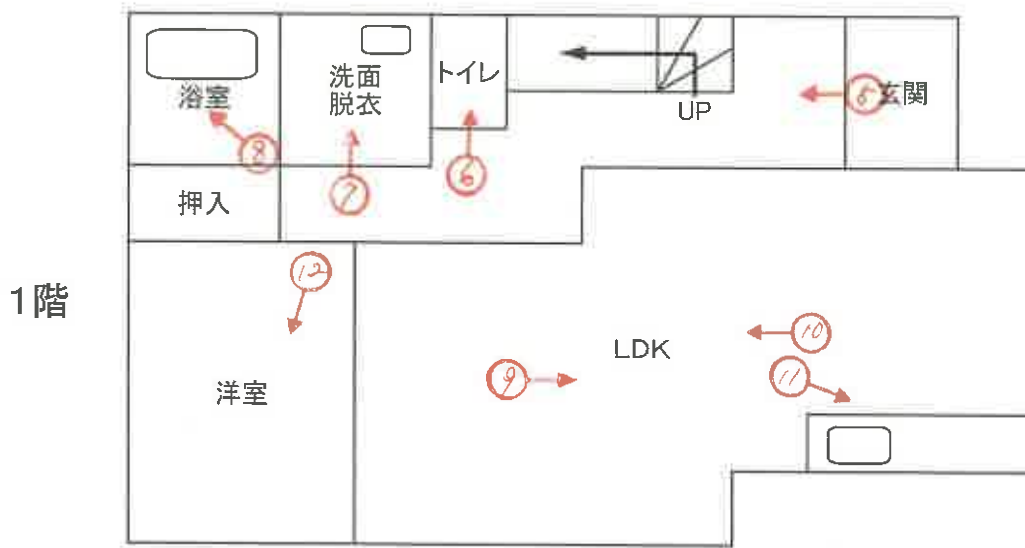


 写真撮影の位置及び方向を示す。



間取図

物件2



 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



写真1 2



写真13 屋根裏収納（撮影位置の図示は省略）



写真14



写真15



写真16



令和 6年 (ケ) 第 66号
令和 6年11月18日 現地調査
令和 6年12月12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

市川高史

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市中央区上島五丁目 |
| | 地 番 | 860番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区上島五丁目860番地8 |
| | 家屋 番号 | 860番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 64.59平方メートル
2階 66.24平方メートル |



22

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,300,000 円
物件2 (建物)	金 6,050,000 円

- 1 一括価格は、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、原則として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

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 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	遠州鉄道「上島」駅の北方・直線距離約 480 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は国道 152 号線の背後に位置する、街路配置のやや劣る古くからの住宅地域で、戸建住宅を中心とした利用にある。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準住居地域 60 % 200 % なし 北側の国道 152 号線の中心から南側へ 53 m までが準住居地域、それよりも南側が第 1 種住居地域。本件土地は概ね準住居地域に該当すると思われる。
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	165.02 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦地 路面とほぼ等高の中間画地 市道との間に幅約 1.7 m の水路が介在する。
接面道路の状況	東側幅員約 3.2m の舗装市道（建築基準法上の道路） ※市道との間に水路が介在しているのでセットバックはない。	
土地の利用状況	現況利用・・・物件2建物の敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・特になし	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり (注) 供給処理施設における「あり」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、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」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敷設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、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	・水路について幅 4.3 m の水路占用許可あり（占用料なし）。	

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	建築年月日（登記記載）：平成14年11月21日 経 過 年 数： 約22年 経済的残存耐用年数： 約 8年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生
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：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状態	やや劣る
建物の利用 状況	・建物所有者が居宅（空き家）として占有している。 ※ 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	・オール電化と思われる。

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件は居宅であり、十分な収益を見込むことが困難であるため、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	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	74,300	0.92	165.02	0.90	10,150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 浜松中央-41

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $78,800 \text{ 円/m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 105 \approx 74,300 \text{ 円/m}^2$

◇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：道路方位を考慮した。

◇地域格差：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個別格差：前面市道との間に水路が介在する(-)等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件2 (建物)

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。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ= エ
2	154,000	130.83	0.21	4,230,000

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 年、観察減価 20 %

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

$$\text{現価率} = 8 \text{年} \div (22 \text{年} + 8 \text{年}) \times (1 - 0.20) \doteq 0.21$$

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、さら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。

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) ア×イ = ウ
1	10,150,000	0.50	法定地上権	5,080,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%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	10,150,000	- 5,080,000	—	—	0.65	3,300,000
2	4,230,000	+ 5,080,000	—	—	0.65	6,050,000
一括価格(合計)						9,350,000

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した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 浜松中央－4 1

所 在：浜松市中央区小池町字江原 1603 番 1 外

価 格：78,800 円／ m^2

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：185 m^2

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側 4.5 m 市道

用途指定等：市街化区域、準工業地域

(建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地域の概要：中規模の一般住宅が多い私鉄沿線の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

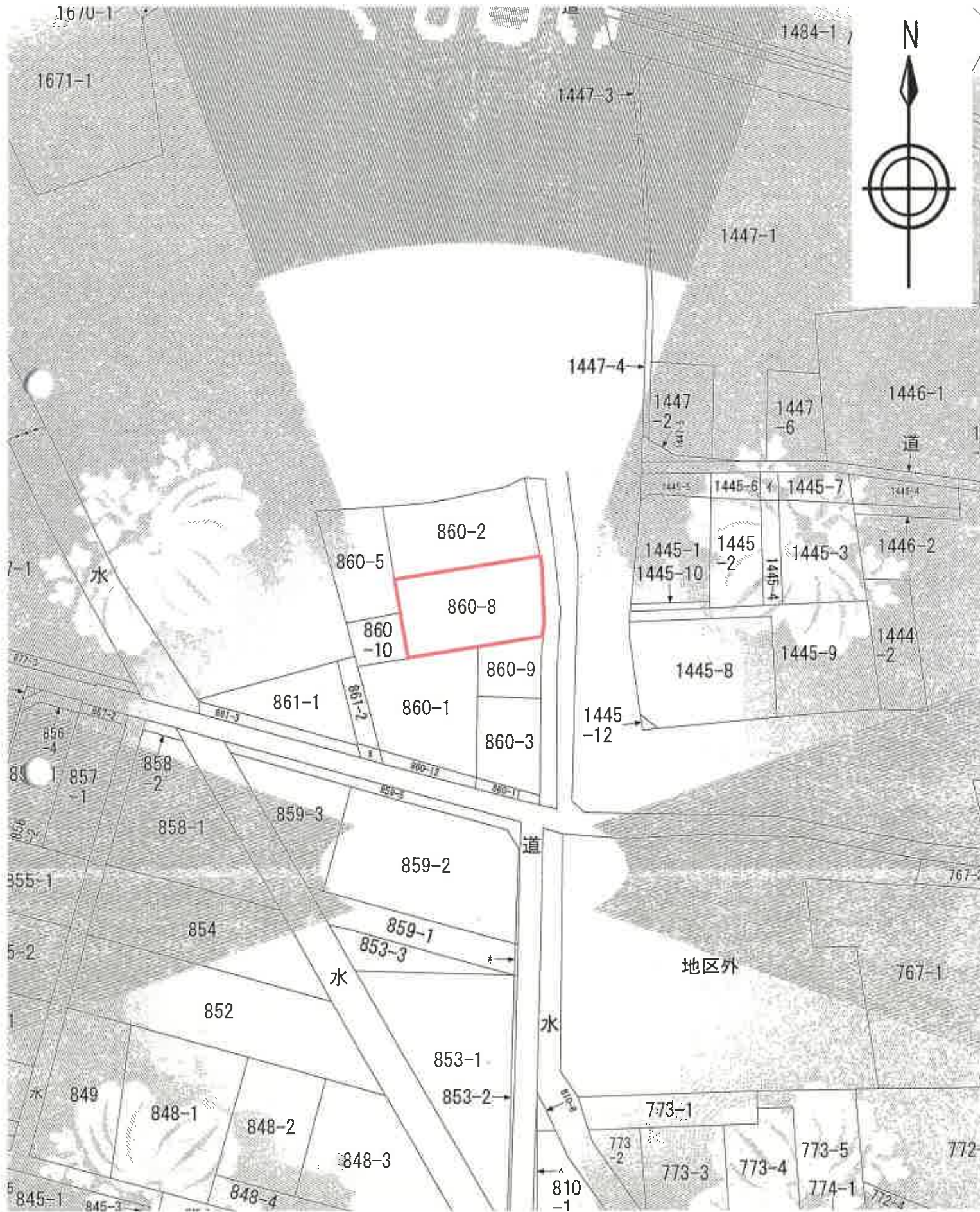
3 建物配置図

4 間取図

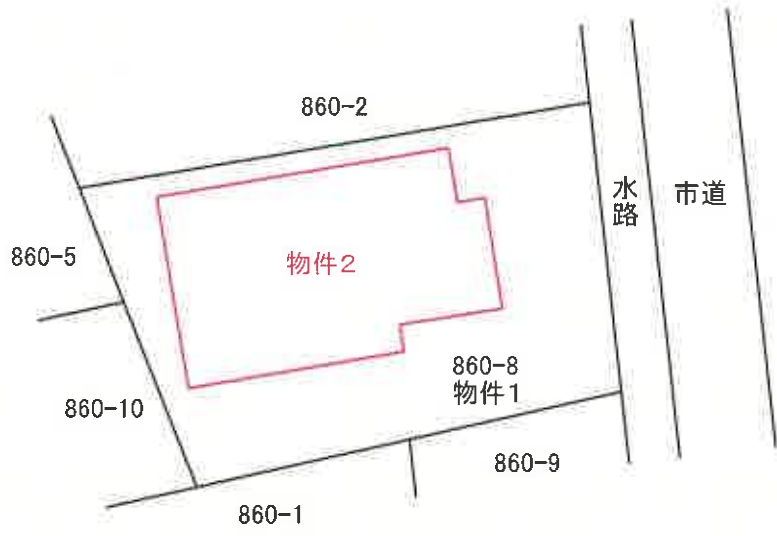
以 上



公図写
1/600

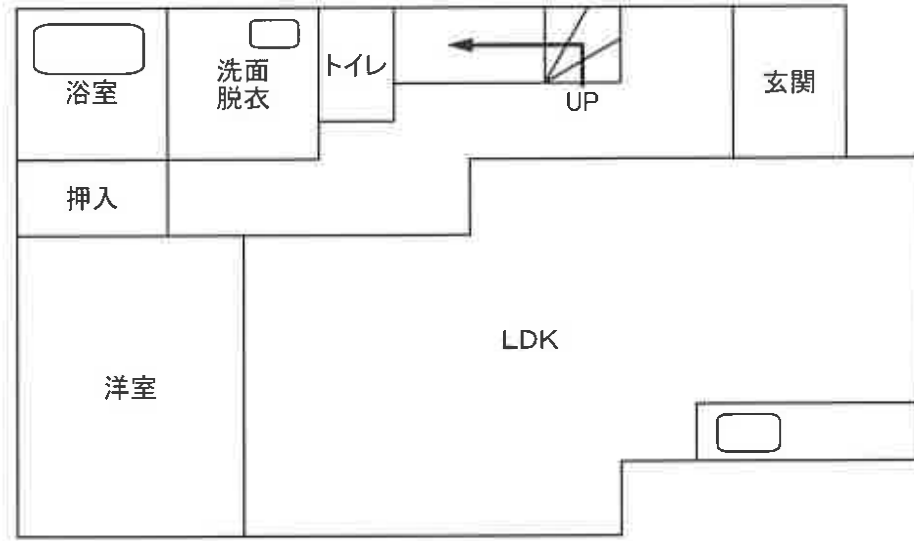


建物配置図



間取図

1階



2階

