

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 23 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 児玉 謙次郎

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 7 月 23 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 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 8 月 7 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 8 月 8 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 6 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,910,000 5,528,000	一括	1,382,000	101,160	0
1	1,840,000				
2	5,070,000				

物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜名区於呂字欠端

地 番 2977番11

地 目 宅地

地 積 250.00平方メートル

共有者 A 持分53分の1

共有者 B 持分53分の52

2 所 在 浜松市浜名区於呂字欠端2977番地11

家屋 番号 2977番11

種 類 居宅

構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 73.70平方メートル

2階 54.65平方メートル

共有者 A 持分50分の1

共有者 B 持分50分の49



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 26 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】

本件共有者 A 及び B 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 浜松市浜名区於呂字欠端

地 番 2977番11

地 目 宅地

地 積 250.00平方メートル

共有者 A 持分53分の1

共有者 B 持分53分の52

2 所 在 浜松市浜名区於呂字欠端2977番地11

家屋 番号 2977番11

種 類 居宅

構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 73.70平方メートル

2階 54.65平方メートル

共有者 A 持分50分の1

共有者 B 持分50分の49



令和6年(ケ)第 82号
令和7年 1月16日受理
令和7年 2月 7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 所 在 浜松市浜名区於呂字欠端
- 地 番 2 9 7 7 番 1 1
- 地 目 宅地
- 地 積 2 5 0 . 0 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 5 3 分の 1
共有者 B 持分 5 3 分の 5 2
- 2 所 在 浜松市浜名区於呂字欠端 2 9 7 7 番地 1 1
- 家屋 番号 2 9 7 7 番 1 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 7 3 . 7 0 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
- 共有者 A 持分 5 0 分の 1
共有者 B 持分 5 0 分の 4 9

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	浜松市浜名区於呂2977番地の11				
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	☒ 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				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有（共有）者（A、B） ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有（共有）し、共同占有している。 ☐ 「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	「その他の事項用」に記載のとおり				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	種類： 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家族とともに住居として使用して、共同占有している。 ☐ 「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	「その他の事項用」に記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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 ☒ 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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地は、その東側を市道浜北於呂5号線（地番2977-7他官地 地目畑 所有者浜松市 幅員約4.7m）に接道している。
- 2 物件1土地の西側には、水路（地番2977-4他官地 地目用悪水路 所有者浜北市（現浜松市））が存在する。
- 3 前記水路の西側は、遠州鉄道鉄道線が走行している。
- 4 物件1土地内北西側には、簡易物置（動産）2個が存在する。
- 5 物件1土地内東側には、浜松市所有のカーブミラー支柱が存在する。
- 6 物件1土地内には、物件2建物と駐車スペースとの間に約30cm程度の高低差がある。
- 7 物件2建物北東側には、下屋が存在する。

(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
■ A (所有(共有)者)	1 本物件は、私と夫Bが家族とともに住居として使用しています。 2 物件2建物の北東側には、下屋があり、物置として使用しています。 3 物件1土地内北西側には、移動可能な簡易物置があります。 4 物件1土地内東側には、浜松市所有のカーブミラー支柱があります。平成28～29年頃、設置されました。 5 物件1土地の西側には、水路があります。大雨時に水路が氾濫することはありません。水路敷地の草が繁茂して、物件1土地内に越境してくる場合があります。 6 前記水路の西側には、遠州鉄道の線路があります。物件2建物1階南西側洋室に在室していると、電車の振動を感じる場合がありますし、電車の音が気になる場合があります。 7 物件2建物は、建築の際、屋根をソーラーパネル葺にしてもらいました。物件2建物は、オール電化です。太陽光発電システムで発電された電力は、物件2建物にて使用し、余った電力は、物件2建物北側に置いてある蓄電池に蓄えられます。なお、前記蓄電池は、リース物件であり、1年前から借りているものです。 8 物件2建物のトイレ(1～2階)は、便座の蓋が壊れています。洗面台下収納部分に水漏れがありますが、蛇腹の亀裂が原因だと思います。台所シンクの水道パッキンの閉まりが悪く、水漏れがあります。水回りのコーキングが取れているところがあります。クロスの剥がれも所々にあります。 9 物件2建物内にて、犬1匹を令和6年まで10年ほど飼育していました。犬による内壁の破損等はありません。 10 隣地との境界について、争いはありませんし、本物件内にて事故等ありません。

(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
7年 1月17日(金) 11:20-11:30	物件所在地	物件特定・写真撮影(外観)
7年 1月21日(火) 9:30-9:40	静岡地方法務局 浜松支局	件外土地(2977-1他3筆)登記簿謄本申請・受領
7年 1月21日(火) 12:30-12:40	浜松市中央区役所 道路保全課	接道関係調査
7年 2月 4日(火) 15:00-15:40	物件所在地	所有(共有)者Aと面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
(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

A 3 版を A 4 版に縮小



地番区域見出
於呂

請求部	所在	浜松市浜名区於呂字欠端				地番	2977番11			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和6年11月18日

福岡法務局

地図整理番号：M65548

登記官

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。
(静岡地方司法務局浜松支局管轄)
令和6年11月18日 福岡司法務局

(7 枚目)

登記官

地 積 測 量 図 ①/2

地 番	2977-1, -11
土地の所在	浜松市浜北区区呂字欠端

登記基準点位置図



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…刻ミ、RM…金属標 (単位m)

作製者	申請人	縮尺
		1/500

A 3 版を A 4 版に縮小

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。
(静岡県地方税務局浜松支局電轉)
令和6年11月18日 福岡法務局

登記官

8 枚目

地積測量図 2/2

地番 2977-1, -11

土地の所在 浜松市浜北区呂字欠端

直角座標法求積表

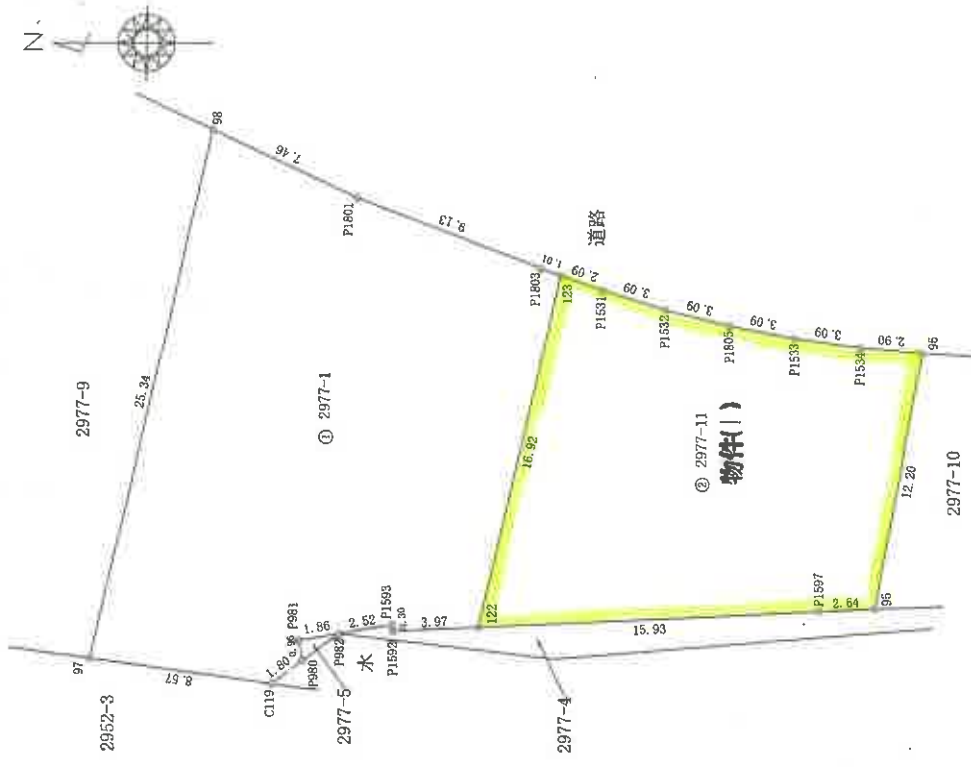
地番	① 2977-1								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _{n+1} - X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})				
98	1034.367	1012.043	-21.546	-22717.391382					
97	1050.044	987.352	-25.869	-27422.278236					
C119	1051.556	986.174	-0.106	-111.464936					
P980	1050.106	987.246	2.023	2124.364438					
P981	1050.246	988.197	1.252	1314.907992					
P982	1048.412	988.498	0.710	744.372520					
P1593	1045.926	988.907	0.110	115.051860					
P1592	1045.903	988.608	-0.125	-130.737876					
122	1041.935	988.782	16.663	17361.762905					
123	1038.143	1005.271	16.828	17469.870404					
P1803	1039.092	1005.610	3.627	3765.766584					
P1801	1047.607	1008.898	6.433	6739.255891					
合計					-743.499795				
					371.7498975				
					371				

地番	② 2977-11								
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _{n+1} - X _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})				
122	1041.935	988.782	-15.793	-16455.279456					
P1597	1026.022	989.478	0.811	832.103842					
95	1028.395	989.593	12.125	12408.543125					
96	1021.225	1001.603	12.286	12546.770350					
P1534	1024.116	1001.879	0.722	739.411752					
P1533	1027.178	1002.325	1.045	1073.401010					
P1805	1030.214	1002.924	1.346	1386.686044					
P1532	1033.217	1003.671	1.643	1698.608748					
P1531	1036.178	1004.568	1.690	1657.884809					
123	1038.143	1005.271	-15.786	-16388.125398					
合計					-500.013182				
					250.0065910				
					250				

総合計面積 621.756489 ㎡

登記簿番点	名称	X座標	Y座標
引換点1		996.838	1036.478
引換点2		1046.231	1043.210

測量年月日	平成23年 6月27日
座標系	任意



筆界線略号 S...石杭、C...コンクリート杭、P...プラスチック杭、R...金属杭、M...銅ミ、RM...金属棒 (単位m)

作製者

申請人

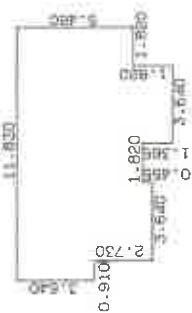
縮尺 1/250

圖面階各

建 物 面 面
各 階 平 而 圖

房屋番号	2977番11
------	---------

建物の所在
浜松市浜北区於呂字欠端2977番地11



求積表

3.640×1.820	$= 6.624800$
3.640×2.730	$= 9.937200$
1.820×5.915	$= 10.765300$
5.460×5.460	$= 29.811600$
4.550×3.640	$= 16.562000$

合計	73.700900
床面積	73.70 ㎡

床面積 73.70 ㎡

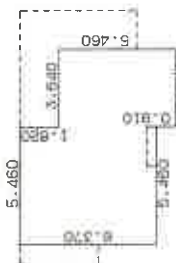
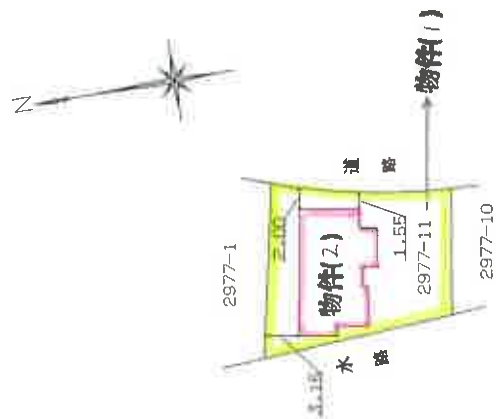


表
積
求

$$\begin{array}{r} 3.640 \times 5.460 = 19.874400 \\ 5.460 \times 6.370 = 34.780200 \end{array}$$

合計	54.654600
床面積	54.65 m ²

球面積 54.65 m²



静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

作者

平成23年12月12日作成

尺蠖

1/250

人中

尺蠖

1/500

(單位元)

A 3 版を A 4 版に縮小

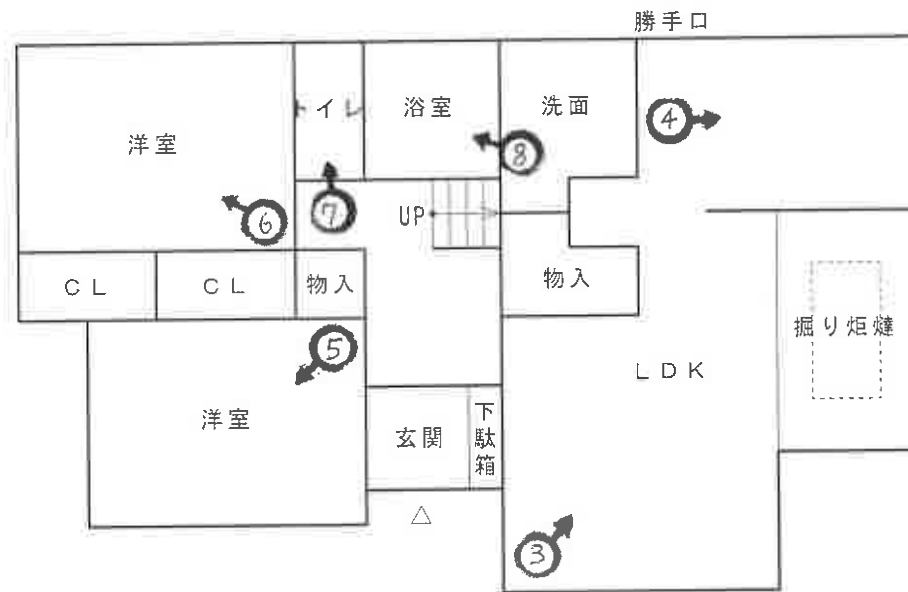
建物配置図



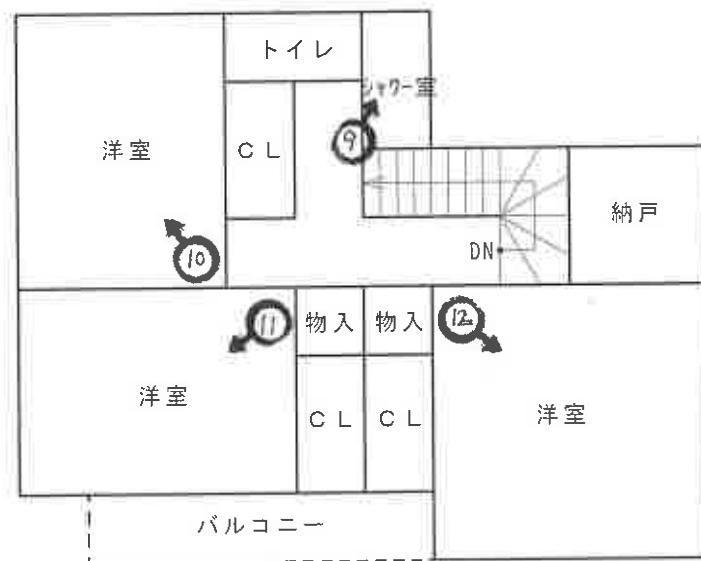
※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

縮尺約1/200

間取図



1 階



2 階

♂写真撮影方向

(11 枚目)

(1)



(2)



(3)



(4)



(13 枚目)

(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(16 枚目)

(11)



(12)



(17 枚目)

令和 6 年（ケ） 第 82 号
令和 7 年 2 月 4 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 17 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

木村 満義

物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市浜名区於呂字欠端
 地 番 2977番11
 地 目 宅地
 地 積 250.00平方メートル
 共有者 A 持分53分の1
 共有者 B 持分53分の52

- 2 所 在 浜松市浜名区於呂字欠端2977番地11
 家屋 番号 2977番11
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート・ソーラーパネルぶき2階建
 床 面 積 1階 73.70平方メートル
 2階 54.65平方メートル
 共有者 A 持分50分の1
 共有者 B 持分50分の49

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,840,000 円
物件2（建物）	金 5,070,000 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		
【土地の概況及び利用状況等に関する特記事項】 ・物件1の土地に物件2の建物が存する。 ・物件1の土地に簡易物置が2つ存する。 ・物件1の土地にカーブミラーとその支柱が存する。 ・物件1の土地の西側は、水路となっている。 ・物件1の土地の西方に遠州鉄道鉄道線の軌道敷があり、電車の騒音等がある。 ・物件1の土地には敷地内高低差があり、北部（建物が存する部分）は、南部（駐車スペース）よりも地盤面が約0.3m高い。 ・物件1の土地の東側市道から物件2の建物の玄関に向かって、スロープが存する。 ・物件1の土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「芝本遺跡」に含まれている。建物の建築等を行う場合は、文化財保護法に基づく届出を要する。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ・物件1の土地は、線引き前宅地ではなく、許可宅地である。 【建物の概況及び利用状況に関する特記事項】 ・物件2の建物はオール電化である。 ・立会者Aの口頭説明によれば、物件2の建物の屋根はスレート・ソーラーパネルぶきで、発電した電力は建物にて使用し、余った電力は蓄電池（リース物件）に蓄えているとのことである。 ・物件2の建物内で、令和6年まで犬1匹を飼っていたとのことである。 ・立会者Aの口頭説明によれば、キッチンの水道の蛇口や洗面所のシャワーの蛇腹部分等から水漏れがしているとのことである。 ・トイレの便座の蓋が壊れている。 ・物件2の建物の北東側に下屋が存する。 ・物件2の建物は、都市計画法第43条第1項の許可（大規模既存集落における自己専用住宅）を得て、建築された建築物である。 浜都北第H23-0103号（許可年月日：平成23年8月22日） このような建物を競売によって取得した者（競落人）は、許可者移転（承継）の手続きを行う必要がある。承継人には一定の基準があるため、入札にあたっては、当該要件を満たしているか、予め確認されたい。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。		
※ 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（物件1）

位置・交通	遠州鉄道鉄道線「遠州芝本」駅の北方・直線距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅のほか農地も見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし なし
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	250.00㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦地 中間画地で、路面とほぼ等高に接面 大規模既存集落内、周知の埋蔵文化財包蔵地内
接面道路の状況	東側幅員約4.7m舗装市道（建築基準法上の道路）	
土地の利用状況	現況利用・・・物件2の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：有 ガス配管：無 下水道：無 (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	・ 物件 1 の土地の上に物件 2 の建物が存する。 ・ 物件 1 の土地の上に簡易物置が 2 つ存する。 ・ 物件 1 の土地の上にカーブミラーとその支柱が存する。 ・ 物件 1 の土地の西側は、水路となっている。 ・ 物件 1 の土地の西方に遠州鉄道鉄道線の軌道敷があり、電車の騒音等がある。 ・ 物件 1 の土地には敷地内高低差があり、北部（建物が存する部分）は、南部（駐車スペース）よりも地盤面が約 0.3 m 高い。 ・ 物件 1 の土地の東側市道から物件 2 の建物の玄関に向かって、スロープが存する。 ・ 物件 1 の土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「芝本遺跡」に含まれている。建物の建築等を行う場合は、文化財保護法に基づく届出を要する。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ・ 物件 1 の土地は、線引き前宅地ではなく、許可宅地である。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
----------------	--

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23年12月10日 経 過 年 数：約13年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート・ソーラーパネルぶき 外 壁：サイディング 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 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：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物所有（共有）者らが、家族とともに住居として使用して、共同占有している。 ※ 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	・物件2の建物はオール電化である。 ・立会者Aの口頭説明によれば、物件2の建物の屋根はスレート・ソーラーパネルぶきで、発電した電力は建物にて使用し、余った電力は蓄電池（リース物件）に蓄えているとのことである。 ・物件2の建物内で、令和6年まで犬1匹を飼っていたとのことである。 ・立会者Aの口頭説明によれば、キッチンの水道の蛇口や洗面所のシャワーの蛇腹部分等から水漏れがしているとのことである。 ・トイレの便座の蓋が壊れている。 ・物件2の建物の北東側に下屋が存する。 ・物件2の建物は、都市計画法第43条第1項の許可（大規模既存集落における自己専用住宅）を得て、建築された建築物である。 浜都北第H23-0103号（許可年月日：平成23年8月22日） このような建物を競売によって取得した者（競落人）は、許可者移転（承継）の手続きを行う必要がある。承継人には一定の基準があるため、入札にあたっては、当該要件を満たしているか、予め確認されたい。詳しくは、市担当課に問い合わせされたい。 ※詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

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	標準画地価格 (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	33,200	0.70	250.00	0.9	5,230,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示 浜松浜名－17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$46,500\text{円} \times 100.0 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 140 \div 33,200\text{円}$

◇ 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：なし

◇ 地 域 格 差：公示地は環境条件等が優る。

イ 個 別 格 差：許可宅地であること等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量を採用。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応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/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
2	160,000	128.35	0.32	6,570,000

イ 現況延床面積：登記簿数量を採用

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13年、経済的残存耐用年数7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＝7年÷（13年＋7年）×（1－0.1）÷0.32

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	5,230,000	0.40	法定地上権	2,090,000

イ 土地利用権等割合：物件1に係る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	5,230,000	-2,090,000		0.9	0.65	1,840,000
2	6,570,000	+2,090,000	—	0.9	0.65	5,070,000
一 括 価 格（合 計）						6,910,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、当該地域における近年の不動産需要を考慮した結果、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示（浜松浜名－17）

所 在：浜松市浜名区於呂字立丁1982番2外

価 格：46,500円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：365㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側7m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域、用途地域の指定なし
(建ぺい率60%、容積率200%)

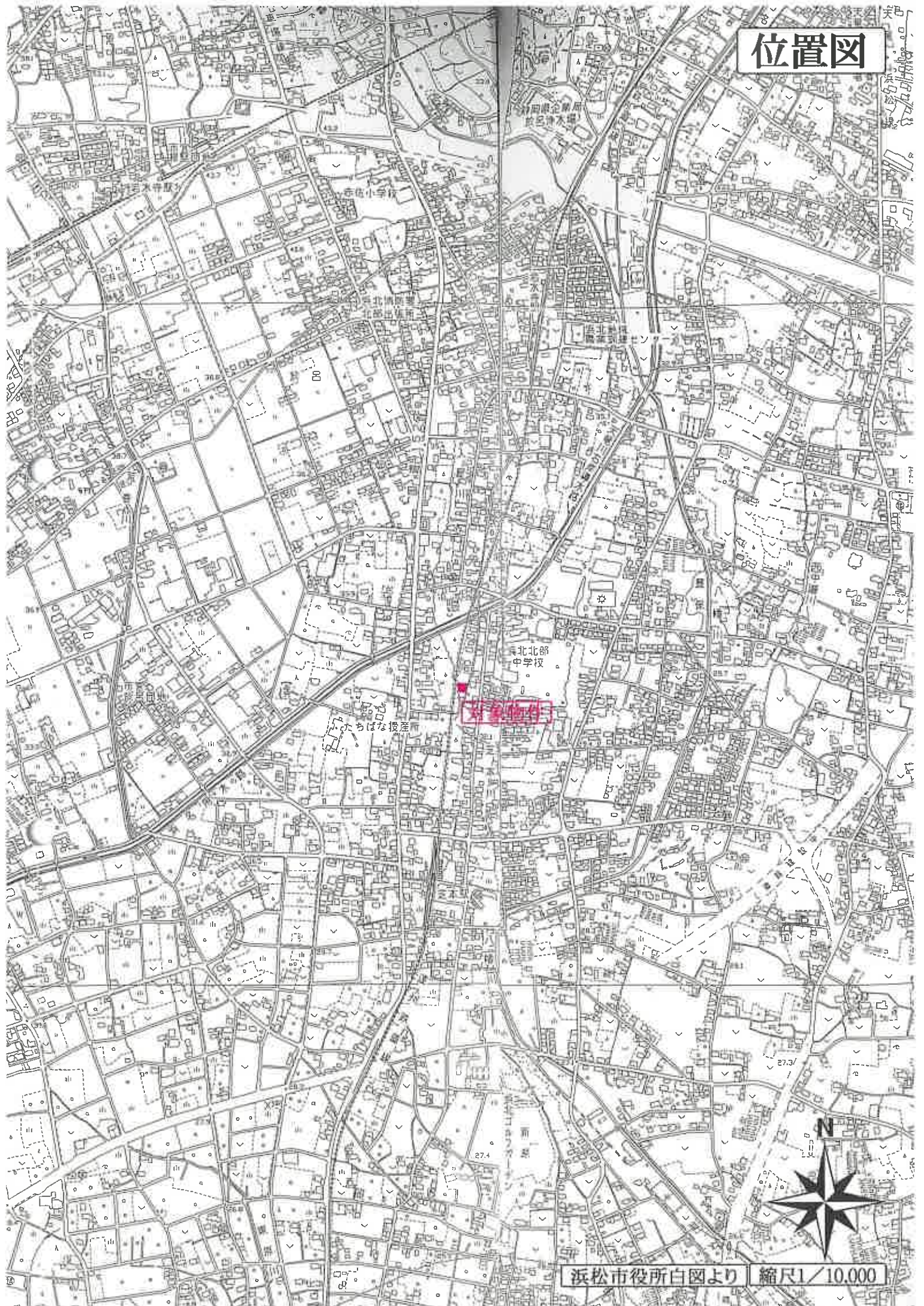
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する郊外の住宅地域

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

位置図

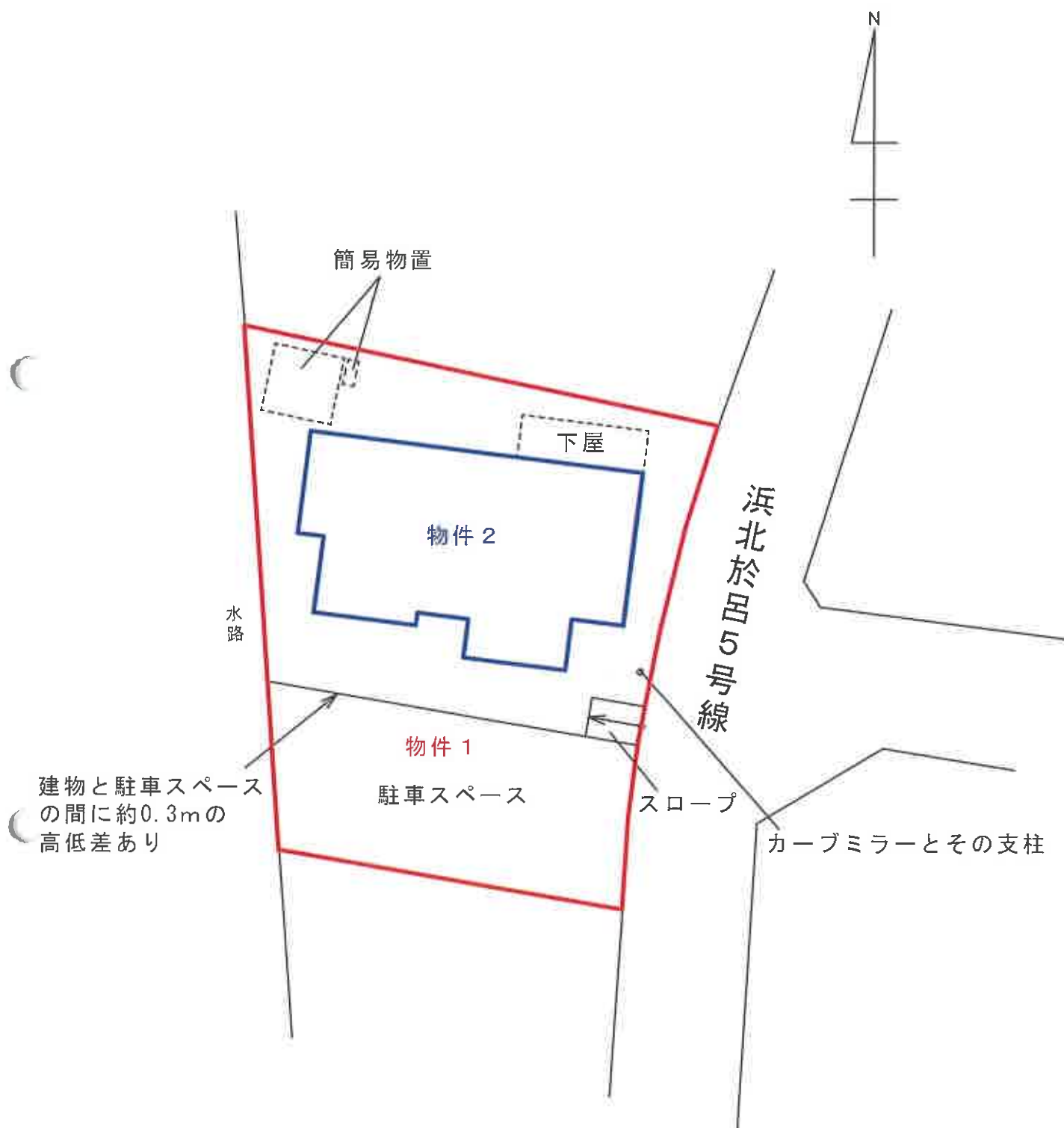




縮尺1/500

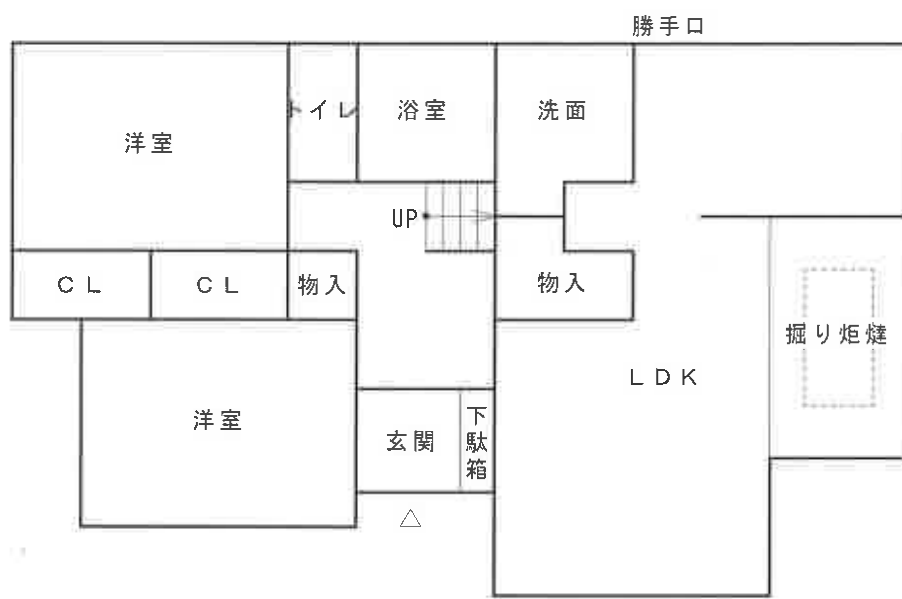
域 於

建物配置図

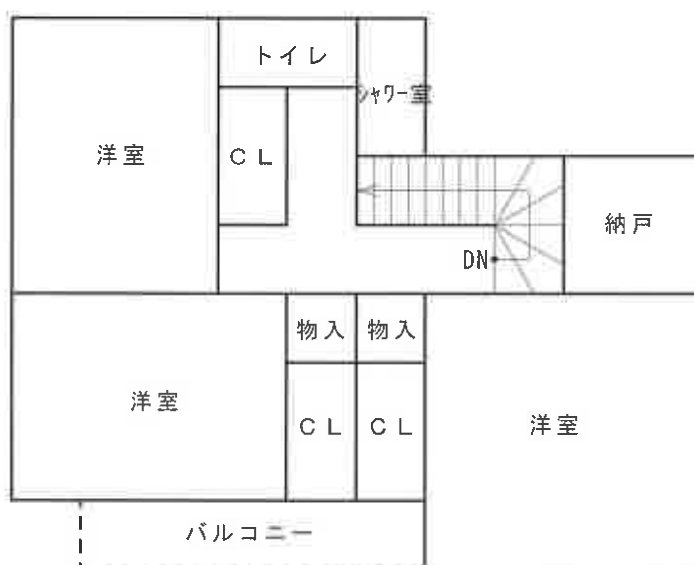


※ 本図は法務局備え付けの公図や家屋平面図配置図等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図



1 階



2 階