

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 場 所	令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 静岡地方裁判所浜松支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 27 日 午前 9 時 45 分 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	5, 470, 000 4, 376, 000	一括	1, 094, 000	40, 885	0
1	1, 200, 000				
2	4, 270, 000				

物 件 目 録

1 所 在 浜松市中央区倉松町字堤北

地 番 3 2 6 番

地 目 宅地

地 積 1 8 2 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

2 所 在 浜松市中央区倉松町字堤北 3 2 6 番地

家屋 番号 3 2 6 番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 0 0 平方メートル

2 階 4 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 10 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 浜松市中央区倉松町字堤北

地 番 326番

地 目 宅地

地 積 182.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 浜松市中央区倉松町字堤北326番地

家屋 番号 326番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 58.00平方メートル

2階 48.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和6年(ケ)第84号

令和7年 1月10日受理

令和7年 2月14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 浜松市中央区倉松町字堤北

地 番 3 2 6 番

地 目 宅地

地 積 1 8 2 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

2 所 在 浜松市中央区倉松町字堤北 3 2 6 番地

家屋 番号 3 2 6 番

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

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1・B:持分10分の9) 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(夫婦関係)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1・B:持分10分の9) 1 上記の建物共有者ら及びその家族が本建物を居宅として使用し、占有している。 2 本件建物は、上記の建物共有者ら間(夫婦関係)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

その他の事項

- 1 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。
- 2 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。
- 3 本件土地は、南側幅員約3.5mの舗装市道（市道倉松7号線・建築基準法第42条第2項道路）に接面している。
- 4 本件建物は経年相応の劣化した建物である。本件建物内の不具合箇所（損傷箇所）等については、別紙「関係人の陳述等」記載のとおり。

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
■ B (共有者)	1 本件土地建物の共有者です。土地建物相共有者は妻のAです。本件建物には、家族3人(夫婦・子)が住んでいます。 2 本件土地建物の各利用関係につき、本件土地建物は、いずれも私とAの夫婦間の共有持分なので、金銭の授受等の特別な取り決め等はありません。 3 本件建物にはソーラーパネルは設置されていません。オール電化でもありません。 4 本件建物は経年相応の劣化した建物です。不具合箇所として、本件建物1階洗面脱衣の洗面台の床下部分からの水漏れ跡が、本件建物1階外壁サイディングの一部に損傷個所が、屋根のスレートの一部にひび割れ個所があります。 (令和7年2月4日 聴取)
■ A (共有者)	上記、Bの陳述内容と同旨 (令和7年2月4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1月16日(木) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年1月21日(火)	当庁	共有者らに対し、現況調査期日通知書を送付(郵券220円)
令和7年1月24日(金) 13:30-13:40	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
令和7年2月4日(火) 1 13:20-13:30 2 14:00-14:30	1 浜松市役所 2 物件所在地	1 接面道路につき調査 2 立入調査、占有調査、写真撮影、評価 人同行、共有者らから占有状況等につ き聴取

(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨
場した。

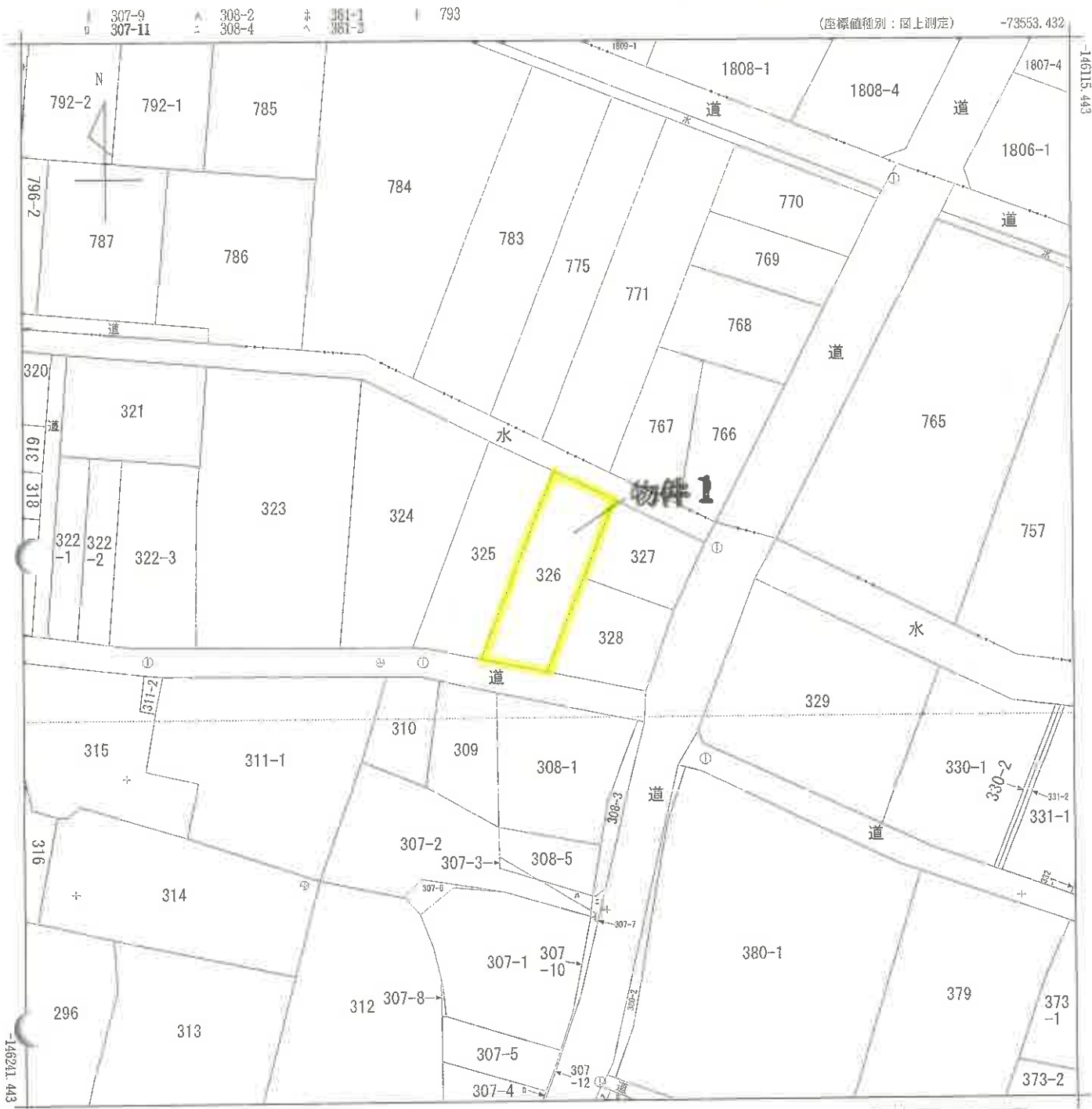
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に
立ち入った。

☐ 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

(5枚目)

【A3版をA4版に縮小】



請求部	所在	浜松市中央区倉松町字堤北				地番	326番			
出力縮尺	1/500	精度区分		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					備考付年月日(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29日
東京法務局豊島出張所
地図整理番号:M32299
登記官
(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成18年12月22日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
(静岡地方税務局浜松支局管轄)
令和6年11月29日 東京法務局豊島出張所

(7 枚目)

登記官

3510203

浜松市南区 建物各階平面図

家屋番号 326番

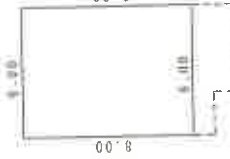
建物の所在 浜松市倉松町堤北326番地

1 階

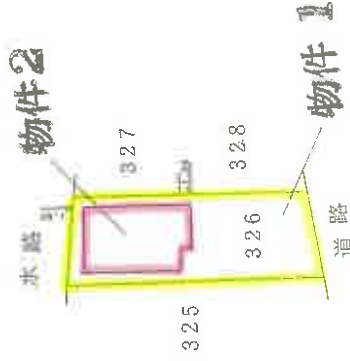


求積表
6.00 x 9.00 = 54.0000
4.00 x 1.00 = 4.0000
計 58.0000
床面積 58.00㎡

2 階



求積表
6.00 x 8.00 = 48.0000
床面積 48.00㎡



作成者 会員専用

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(通知票土地家屋調査士会利用紙)

地図整理番号：M32300

(1/2)

【A3版をA4版に縮小】

土地建物位置関係図（概略）

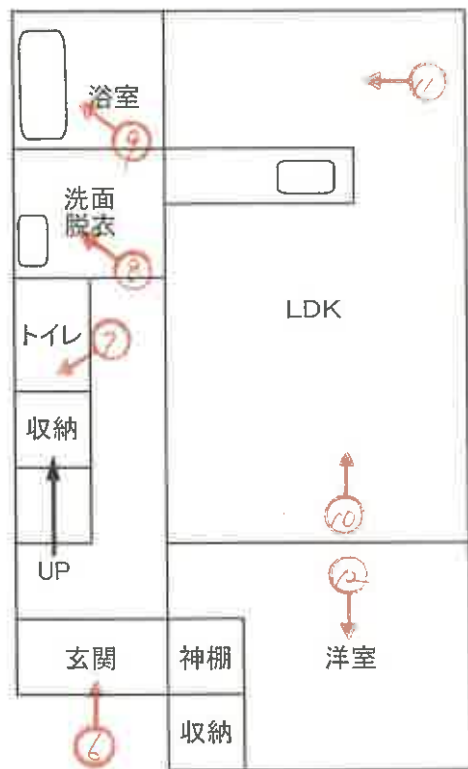


 写真撮影の位置及び方向を示す。

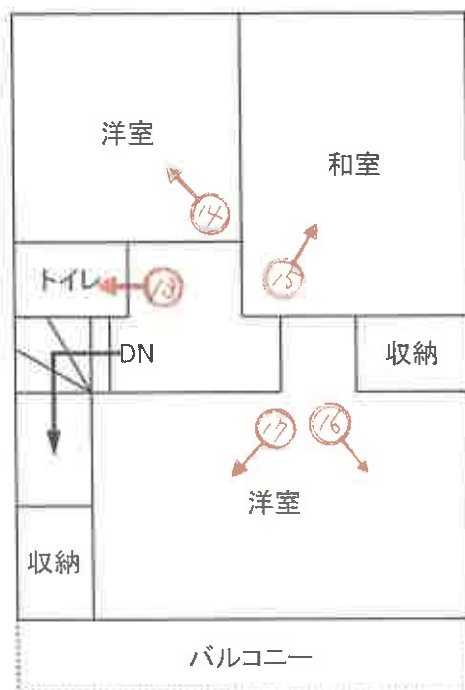
間 取 図

物件 2

1 階



2 階



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真 1



写真 2



写真3



写真4



写真5 本件建物の外壁部分の損傷箇所（撮影位置の図示は省略）



写真6



写真 7



写真 8 本件建物 1 階洗面脱衣の床の水漏れ跡



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



写真17



令和 6年 (ケ) 第 84号
令和 7年 2月 4日 現地調査
令和 7年 3月 7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 浜松市中央区倉松町字堤北
地 番 3 2 6 番
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9
- 2 所 在 浜松市中央区倉松町字堤北 3 2 6 番地
家屋 番号 3 2 6 番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 470, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 200, 000 円
物件2 (建物)	金 4, 270, 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	J R 東海道本線「高塚」駅の南東方・直線距離約 1.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	背後に農地が多く残る住宅地域で、街路配置がやや劣る中、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	市街化調整区域 用途の指定なし 60 % 200 % なし 線引き後の宅地（原則再建築不可）
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	182.00 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦地 路面とほぼ等高の中間画地 北側は水路
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約 3.5m の舗装市道（建築基準法上の道路） ※市道沿いに幅約 0.25 m のセットバックを要する。	
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 なし 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	・特になし	

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18年12月18日 経 過 年 数： 約18年 経済的残存耐用年数： 約12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、合板等 床：フローリング、畳等 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	・建物共有者ら及びその家族が居宅として使用し、占有している。
特 記 事 項	・屋根のスレート及び1階外壁に破損箇所がある。 ・洗面台の下部からの水漏れが過去にあり、現在も水漏れ跡が残っている。 ※ 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/㎡) 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	26,800	0.70	182.00	0.90	3,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 浜松中央(県)－50

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$40,200 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 150 = 26,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地等は環境条件等で優る。

イ 個別格差：線引き後の宅地（一）等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

オ 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝ エ
2	140,000	106.00	0.36	5,340,000

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 18 年、経済的残存耐用年数 12 年、観察減価 10 %

（耐用年数に基づく方法）（観察減価法）

現価率＝ 12 年 ÷ (18 年＋ 12 年) × (1－ 0.10) ÷ 0.36

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	3,070,000	0.40	法定地上権	1,230,000

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	3,070,000	－ 1,230,000	—	—	0.65	1,200,000
2	5,340,000	＋ 1,230,000	—	—	0.65	4,270,000
一 括 価 格（合 計）						5,470,000

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 地価調査価格 浜松中央(県)－50

所 在：浜松市中央区小沢渡町字村北 542 番 2

価 格：40,200 円／㎡

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：178 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 4.2 m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域、用途の指定なし

(建ぺい率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要：小規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

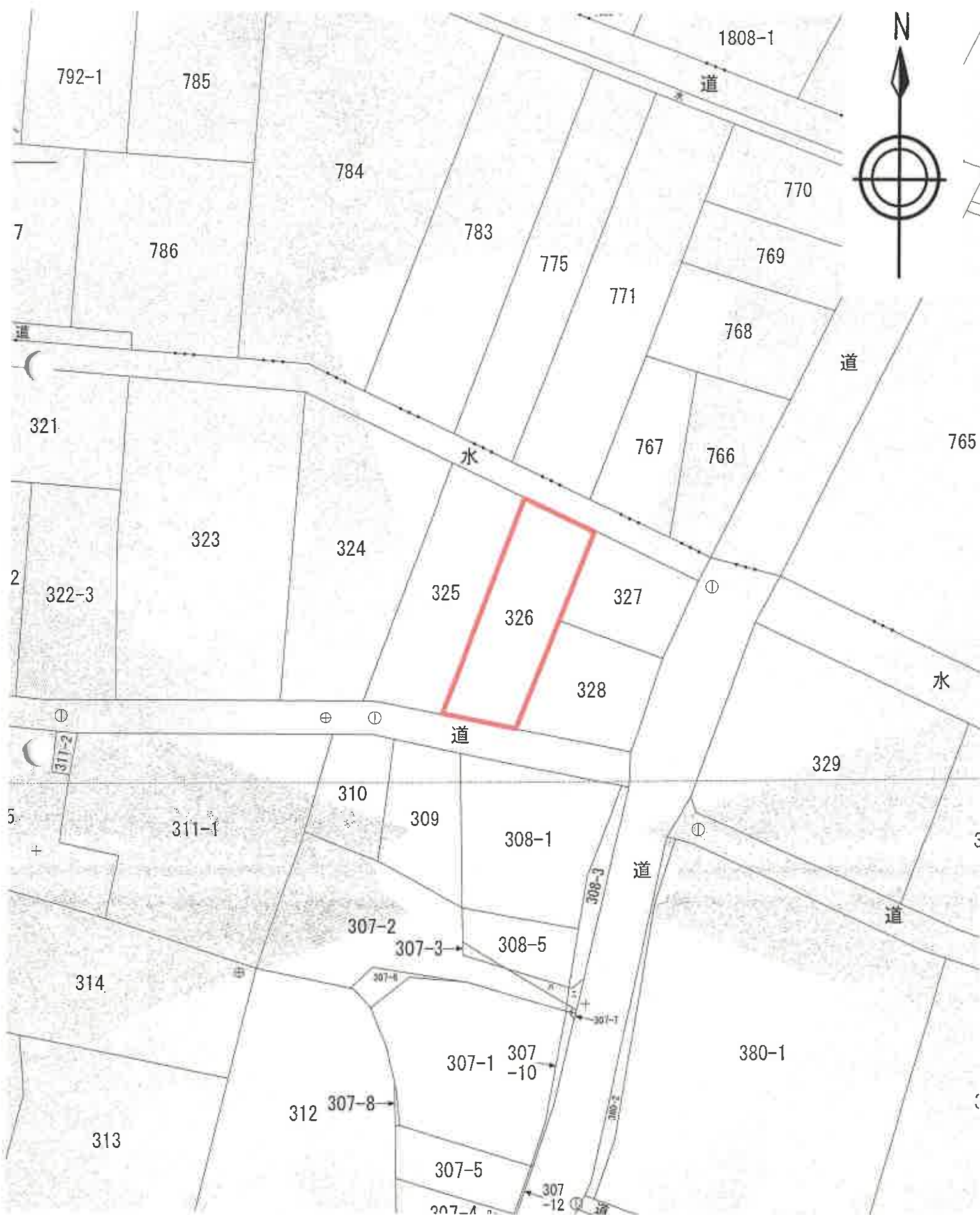
2 公図写

3 建物配置図

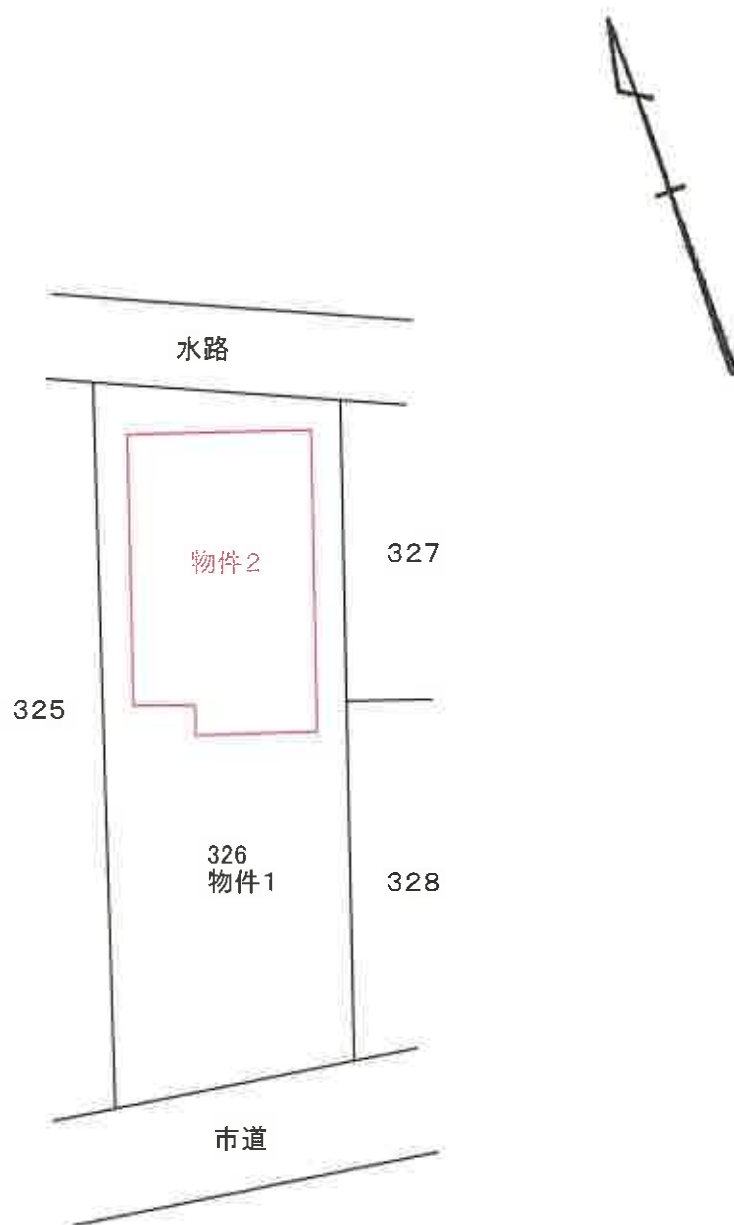
4 間取図

以 上



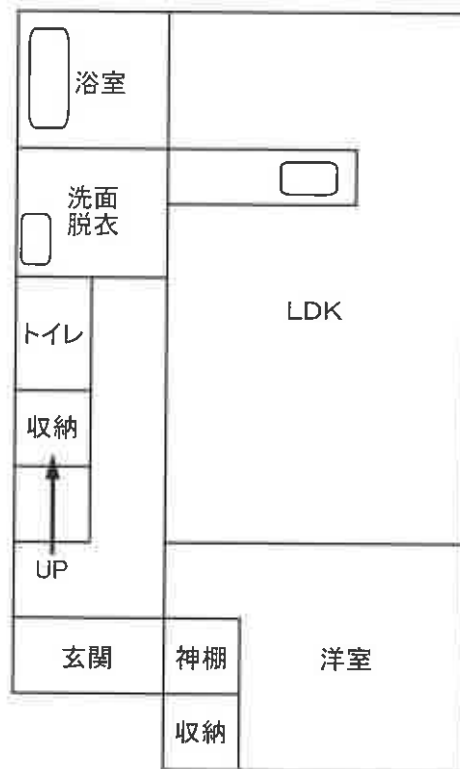


建物配置図



間 取 図

1 階



2 階

