

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 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 6 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 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 7 年 7 月 30 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 7 月 10 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 7 月 11 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 5 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 | 浜松市中央区篠原町字與久 |
| | 地 番 | 2092番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区篠原町字與久2092番地1 |
| | 家屋 番号 | 2092番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.60平方メートル
2階 59.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 12 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 | 浜松市中央区篠原町字與久 |
| | 地 番 | 2092番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区篠原町字與久2092番地1 |
| | 家屋 番号 | 2092番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.60平方メートル
2階 59.50平方メートル |



令和6年(ケ)第76号

令和7年 1月14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 | 浜松市中央区篠原町字與久 | |
| | 地 番 | 2092番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 207.22平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区篠原町字與久2092番地1 | |
| | 家屋 番号 | 2092番1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 76.60平方メートル |
| | | 2階 | 59.50平方メートル |

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 { 種類: ☐ ある { 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、北側幅員約3.8mの舗装市道（市道篠原1号線・建築基準法第42条第2項道路・地番1960-2の土地は、浜松市所有の公衆用道路）に接面している。
- 4 本件建物は、経年相応の劣化した状態の建物である。
- 5 本件建物は、家庭用自然冷媒CO₂ヒートポンプ給湯機貯湯ユニットが設置されたオール電化の住宅と思料する。
- 6 本件建物1階南側にサンルームが設置されている。

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	本件建物の所有者Aは住んでいません。本件建物は空き家となっています。 (令和7年2月6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7年1月16日(木) 10:40-10:55	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年1月21日(火)	当庁	所有者に対し、現況調査期日通知書を送付(郵券110円)
令和7年1月24日(金) 13:20-13:30	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6日(木) 1 10:00-10:30 2 10:50-11:00	1 物件所在地 2 浜松市役所 3 当庁	1 立入調査、占有調査、写真撮影、評価 人同行、近隣住人から占有状況等につ き聴取 2 接面道路につき調査 3 所有者に対し、現況調査実施通知書 を送付(郵券110円)

(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7年2月6日

目的物件は不在で玄関扉が無施錠であったので、立会人Bを立ち会わせ、無施錠の玄関から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】

(座標値種別：測量成果)

-76946.195

-144912.886



-77071.195

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
篠原町

請求部	所在	浜松市中央区篠原町字與久				地番	2092番1			
出力縮	1/500	精度区分	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	平成26年6月			備付年月日(原図)	平成27年5月			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。

令和6年10月31日
静岡地方方法務局浜松支局

請求番号：39-1

登記官

(1/1)

(6 枚図)



登記年月日：平成17年8月17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図面である。
令和6年10月31日 静岡地方支務局浜松支局

登記官

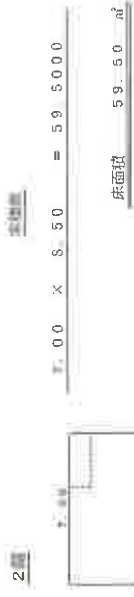
(7 枚目)

請求番号：39-2

(1/2)

3420536

各 階 平 面 図



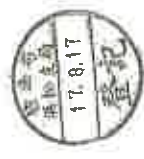
作 製 者

1 / 250

申 請 人

1 / 500

(単位m)



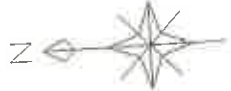
建 物 図 面

浜松市西区

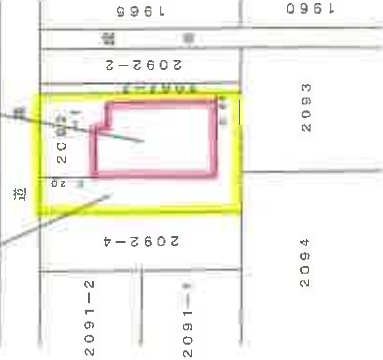
家 屋 番 号 2092番1

建物の所在 浜松市篠原町字與久2092番地1

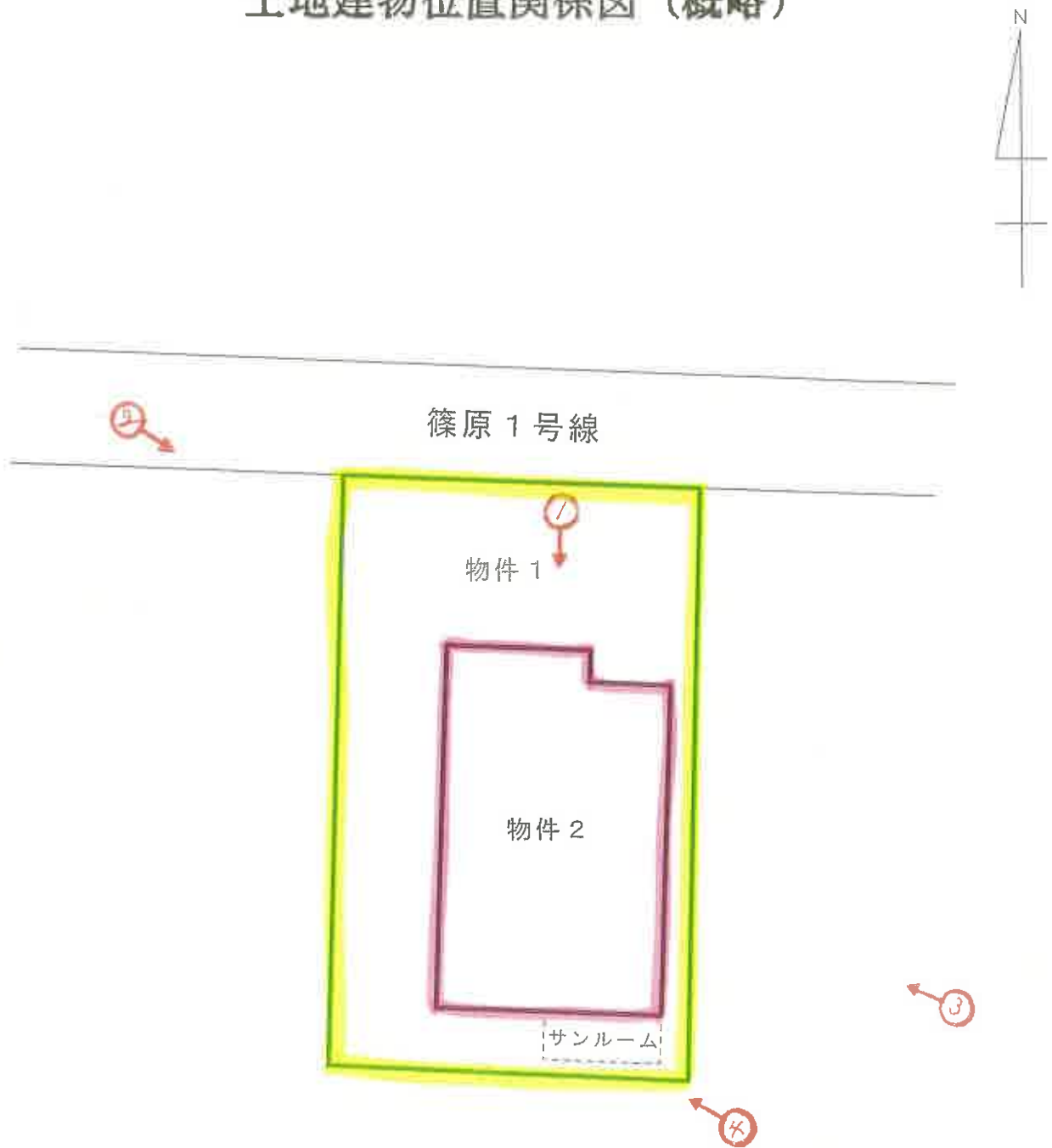
【A3版をA4版に縮小】



物件1 物件2



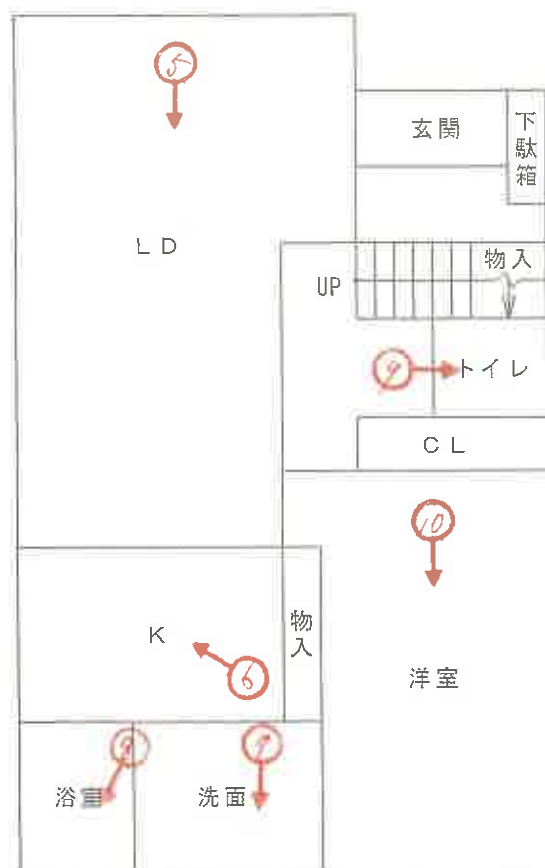
土地建物位置関係図（概略）



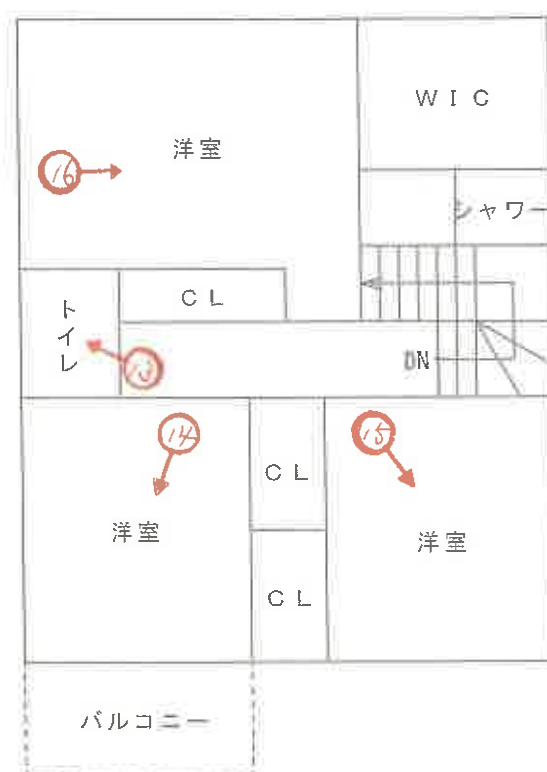
※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

写真撮影の位置及び方向を示す。

間取図



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 サンルーム



写真 5



写真 6



写真7



写真8



写真 9



写真 10 本件建物 1 階洋室の天窗

サンルーム



写真 1 1 写真 1 0 の天窗（撮影位置の図示は省略）



写真 1 2 サンルーム内（撮影位置の図示は省略）



写真13



写真14



写真 1 5



写真 1 6



令和 6 年 (ケ) 第 76 号
令和 7 年 2 月 6 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 | 浜松市中央区篠原町字與久 |
| | 地 番 | 2092番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 207.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 浜松市中央区篠原町字與久2092番地1 |
| | 家屋 番号 | 2092番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.60平方メートル
2階 59.50平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,000,000 円
物件2（建物）	金 2,710,000 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の土地の上に物件2の建物が存する。 ・物件1の北側市道は、建築基準法第42条第2項道路であり、物件1はセットバックを要する。 ・物件1の土地の約90m北方を、JR東海道新幹線が走っている。 ・物件1の土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「篠原町仲村遺跡」に含まれている。建物の建築等にあたっては、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、静岡県第4次地震被害想定において、津波の想定浸水域に含まれている（0.01m～1.0m程度）。 【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、オール電化と思われる。 ・物件2の建物は、経年相応の劣化が認められる。 ・物件2の建物の1階南側に、サンルームが設置されている。 ※ 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（物件1）

位置・交通	J R 東海道本線「浜松」駅の西方・直線距離約7.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅を中心とする住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 周知の埋蔵文化財包蔵地内
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	207.22㎡ 長方形 ほぼ平坦地 中間画地で、路面とほぼ等高に接面 特になし
接面道路の状況	北側幅員約3.8m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路）	
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：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 の土地に物件 2 の建物が存する。 ・ 物件 1 の北側市道は、建築基準法第 4 2 条第 2 項道路であり、物件 1 はセットバックを要する。 ・ 物件 1 の土地の約 9 0 m 北方を、J R 東海道新幹線が走っている。 ・ 物件 1 の土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「篠原町仲村遺跡」に含まれている。建物の建築等にあたっては、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、静岡県第 4 次地震被害想定において、津波の想定浸水域に含まれている（0. 0 1 m ～ 1. 0 m 程度）。 ※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）

[illegible]

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	41,700	0.99	207.22	0.9	7,700,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地 価 公 示 浜松中央－45

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $41,700\text{円} \times 99.9 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \div 41,700\text{円}$

◇ 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：なし

イ 個 別 格 差：セットバックを要す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額を求めた。

物件 番号	再調達原価（円/㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価額（円） ア×イ×ウ＝エ
2	160,000	136.10	0.05	1,090,000

イ 現況延床面積：登記簿数量を採用

ウ 現 価 率 ： 経過年数、市場性等を考慮して5%とした。

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	7,700,000	0.40	法定地上権	3,080,000

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	7,700,000	-3,080,000		—	0.65	3,000,000
2	1,090,000	+3,080,000	—	—	0.65	2,710,000
一 括 価 格 (合 計)						5,710,000

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を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示（浜松中央－45）

所 在 : 浜松市中央区篠原町字與久1794番2

価 格 : 41,700円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 198㎡

供給処理施設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 北側4m市道

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 : 住宅、小工場の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

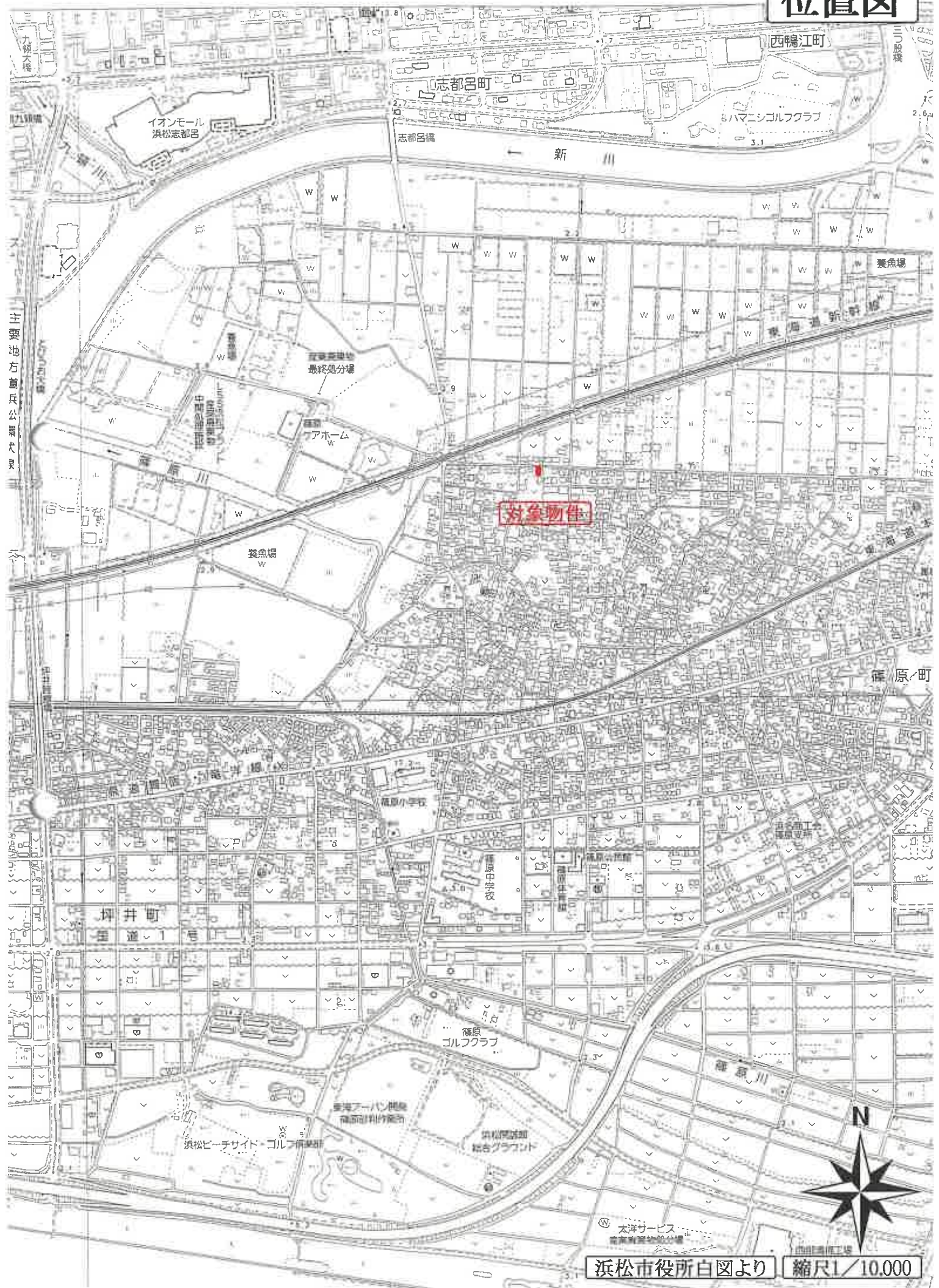
2 公図写

3 建物配置図

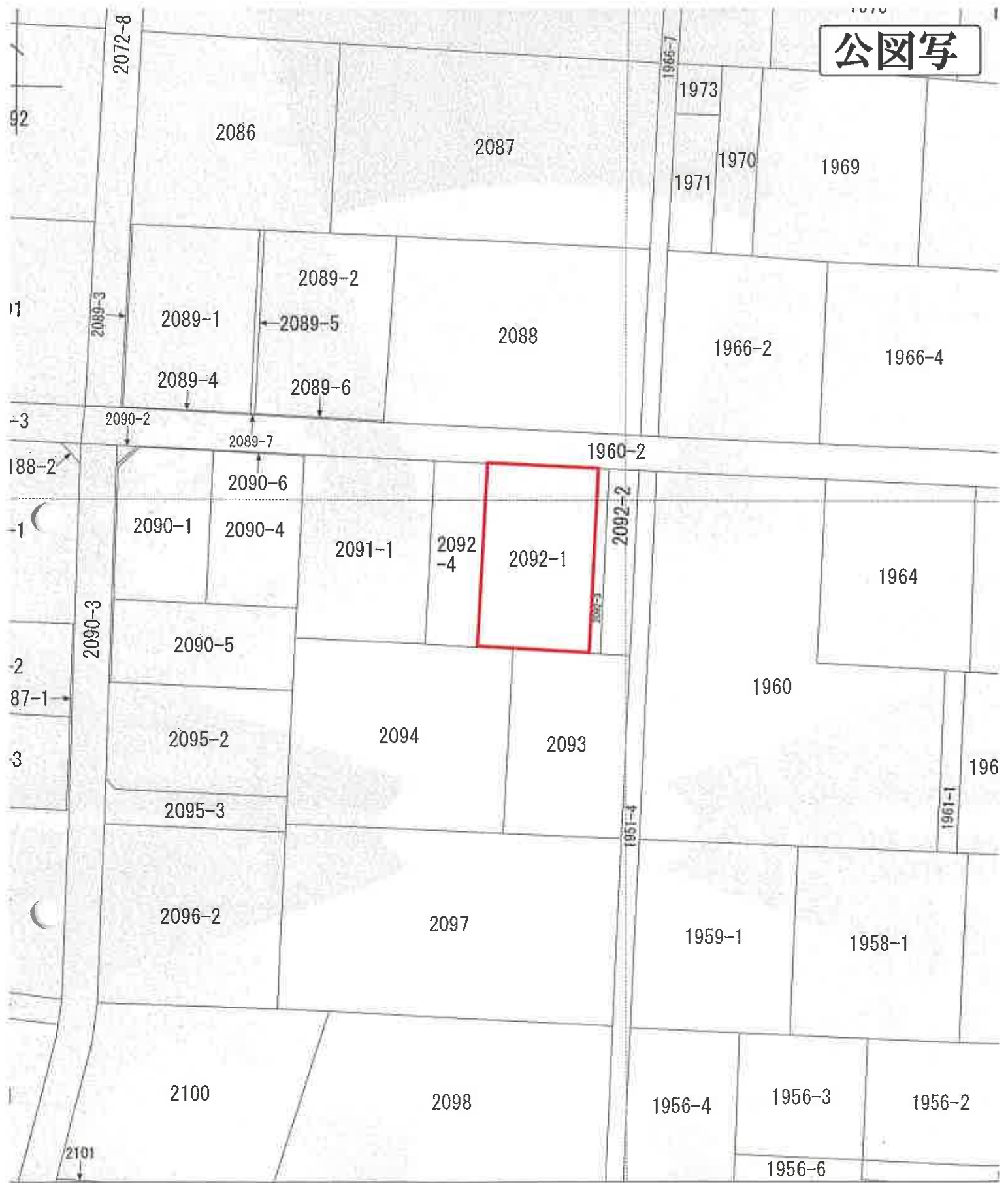
4 間取図

以 上

位置図



公図写



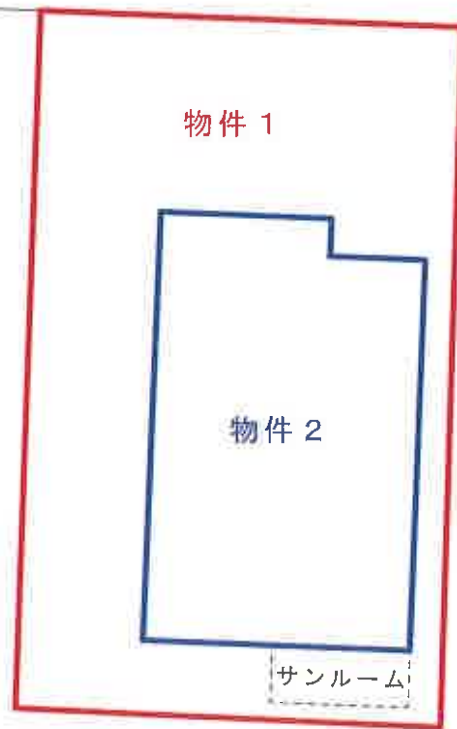
(座標値種別：測量成果)



建物配置図

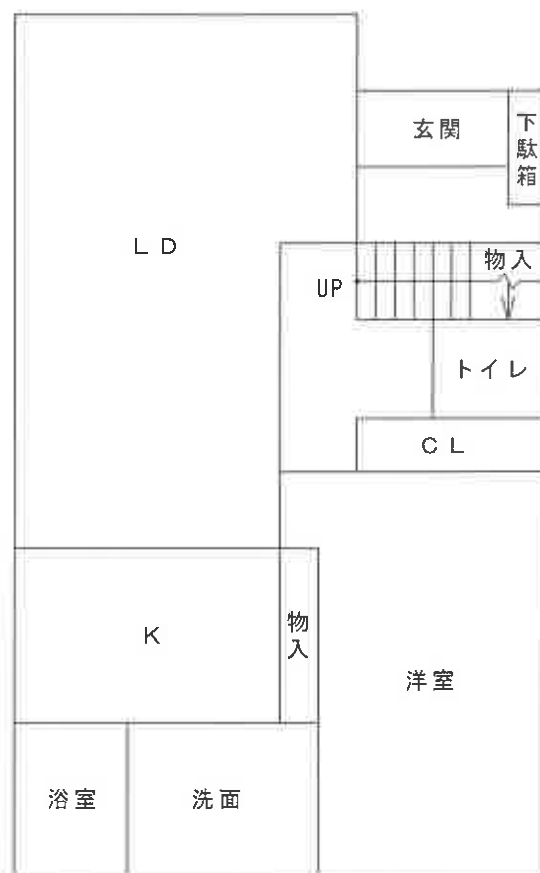


篠原 1 号線

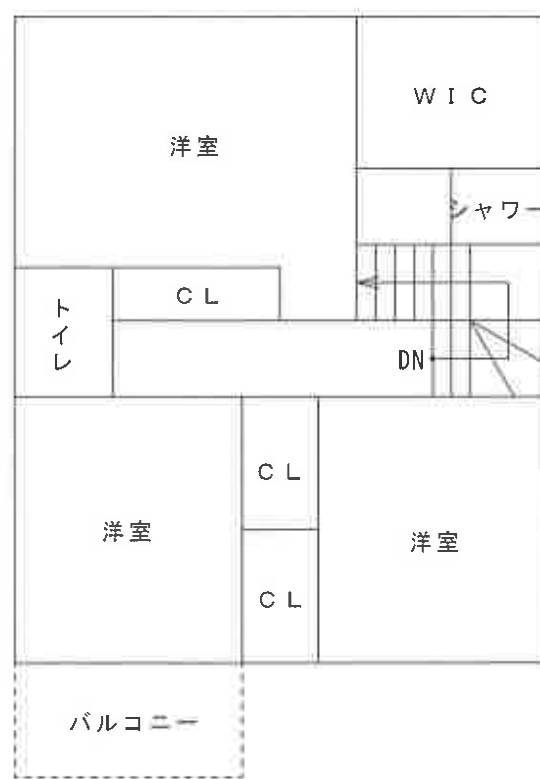


※ 本図は法務局備え付けの公図及び建物図面等を参考に、対象物件のおおよその位置関係を示すものであり、実測された図面ではない。

間取図



1 階



2 階