

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 28 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 7 年 8 月 27 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 9 月 10 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 場 所	令和 7 年 10 月 1 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 9 月 11 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 28 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 浜松市中央区根洗町字西
地 番 704 番 1
地 目 宅地
地 積 496.00 平方メートル

4 所 在 浜松市中央区根洗町字西 704 番地 1、704 番地 3
家屋 番号 704 番 1
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 93.72 平方メートル
2 階 66.99 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 86 平方メートル
2 階 66.99 平方メートル
延 約 152 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 5月22日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 石上 賀一

1 不動産の表示

【物件番号1, 4】

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

【物件番号1, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 浜松市中央区根洗町字西
 地 番 704 番 1
 地 目 宅地
 地 積 496.00 平方メートル

4 所 在 浜松市中央区根洗町字西 704 番地 1、704 番地 3
 家屋 番号 704 番 1
 種 類 店舗 居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 93.72 平方メートル
 2 階 66.99 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 86 平方メートル
 2 階 66.99 平方メートル
 延 約 152 平方メートル





令和5年(ケ)第43号
令和5年8月17日受理
令和5年9月25日提出

現況調査報告書

(物件1、4関係)

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 | 浜松市北区根洗町字西 |
| | 地 番 | 704 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 496.00 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜松市北区根洗町字西 704 番地 1、704 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 704 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 93.72 平方メートル
2 階 66.99 平方メートル |

(2枚目)

その他の事項

- 1 本件調査に際し、所有者会社代表者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、北東側幅員約9mの舗装国道（国道257号線・地番2600番の土地は、国土交通省所有の公衆用道路）に接面している。
- 5 本件土地には、「キングマート」と表示された広告塔、電柱等が存在する。同広告塔は、本件土地に隣接する地番704番2の土地上に存在する建物内で営業されていた「キングマート浜松店（食肉類、加工食品等の販売等）」の広告塔であるものと思料する（詳細は不明）。
- 6 本件土地には、可動状態でない自動車（ナンバープレートなし・所有者及び使用者不明）1台が放置（残置）状態で存在する。
- 7 本件建物2階北東側の外壁部分には、「鮮魚 お惣菜 魚鹿」と表示された看板が設置されていた。尚、有限会社魚鹿（鮮魚小売業）につき、法務局で取得した閉鎖事項全部証明書によれば、同会社は、平成30年7月30日に閉鎖されている。
- 8 本件建物の占有状況等について、本件建物1階店舗内には、所有者会社及び同会社代表者A宛の各郵便物、宅配シールが貼られた開封後の段ボール箱等が存在した。本件建物は、近隣住人の陳述、臨場時の屋内の状況及び一件記録等から、第三者占有を示す徴表は窺えない。よって、本件所有者会社は、本件建物内に動産類等を残置した空き家の状態で所有し、占有しているものと思料する。
- 9 本件建物は、経年相応の劣化状態の建物であり、本件建物1階西側部分の一部は取り壊されているが、同部分の外壁は補修されていた（別紙写真3参照）。本件建物1階北東側及び南西側店舗内の天井部分に破損が、同2階北東側洋室内に雨漏り跡等の損傷等が見受けられた。
- 10 本件土地は、都市計画法43条の許可宅地（用途変更）であり、店舗併用住宅を店舗に変更する許可を同時に受けている。本件土地上の本件建物と隣接する土地（地番704番2）上の建物（家屋番号704番2）は、当初から別々の許可で建築されており、競売にあたり、それぞれの許可を承継し、2件の別々の許可を前提に一体利用は不可とのこと。現況物件1の土地と隣地（地番704番2）の境界付近にはブロックが存在し、車両の行き来はできない状態である。詳細については、浜松市土地政策課に確認されたい。また、評価人作成の評価書を参照されたい。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	本件建物は空き家の状態で、人の出入りを見かけたことはありません。 (令和5年9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5年8月18日(金) 2 12:30-12:35 3 13:10-13:15 4 14:20-14:25	1 当庁 2 物件所在地 3 浜松北区役所 4 静岡地方法務局 (浜松支局)	1 所有者会社に対し、現況調査期日通知を送付(郵券94円) 2 物件確認、写真撮影 3 接面道路につき調査 4 隣接地の登記事項証明書交付申請
令和5年8月28日(月) 14:45-15:05	物件所在地	評価人同行、写真撮影、形状調査
令和5年8月29日(火)	当庁	所有者会社に対し、現況調査期日再通知を送付(郵券84円)
令和5年8月30日(水) 9:00-9:10	静岡地方法務局 (浜松支局)	閉鎖事項全部証明書
令和5年9月4日(月) 9:45-10:30	物件所在地	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
令和5年9月5日(火) 1 13:50-13:55	1 静岡地方法務局 (浜松支局) 2 当庁	1 地積測量図写し交付申請 2 所有者会社に対し、現況調査実施期日通知を送付(郵券84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5年9月4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

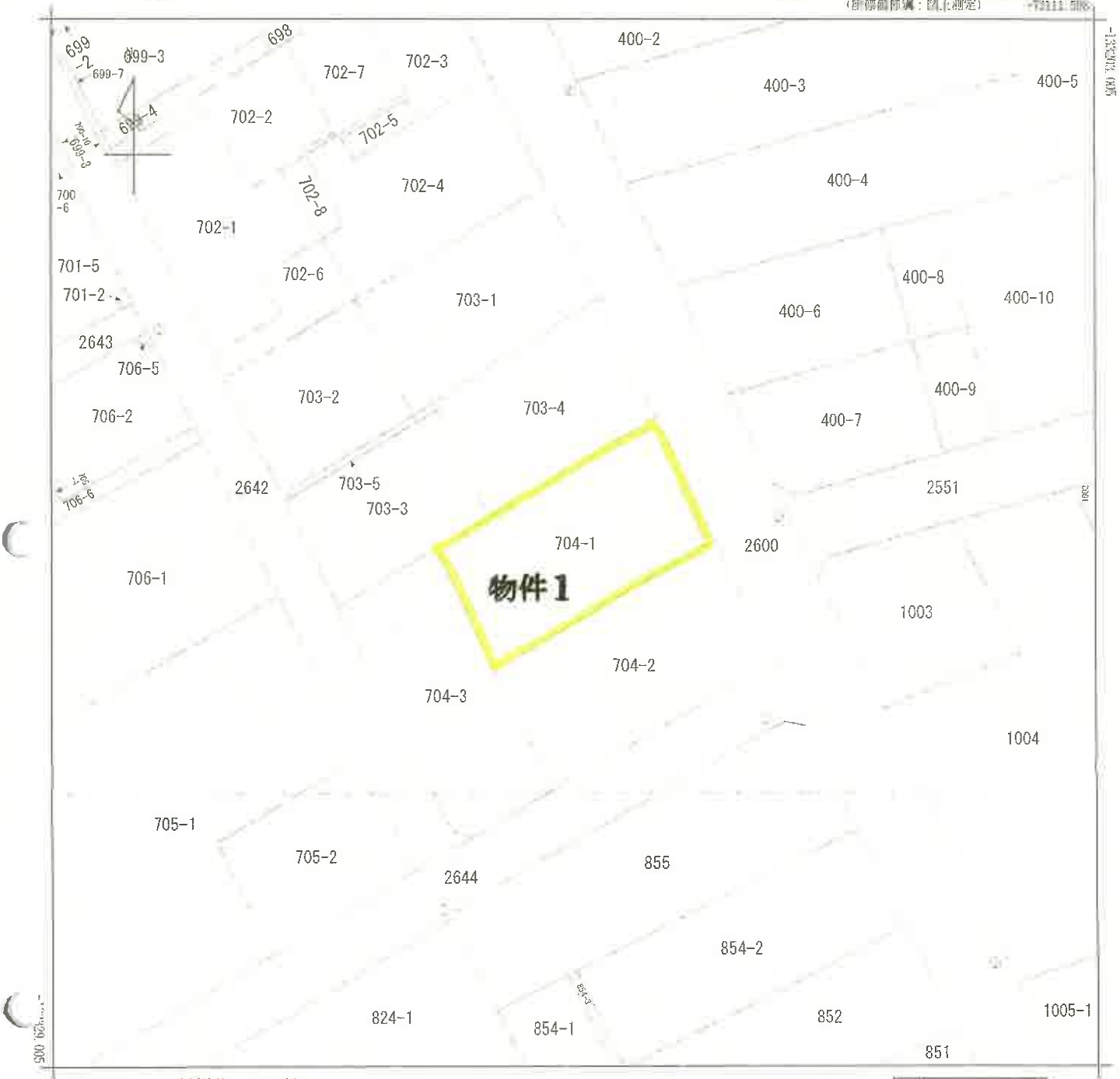
(5枚目)

【A3版をA4版に縮小】

(縮小倍率: 0.75)

7211.508

1:3000 0.5



-73236.508

(縮小倍率: 0.75)

地番区域見出
根洗町

請求 部	所在	浜松市北区根洗町字西				地番	704番1			
出力 縮尺	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					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。

(静岡地方方法務局浜松支局管轄)

令和5年6月5日

静岡地方方法務局

請求番号: 73-6

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和62年11月24日

301319

704-3 浜松市北区

地積測量図

地番	704-1 704-2
土地の所在	浜松市根流町字西

三斜率算表

地番	② 704-1	高さ	面積	倍面積
		23.39	14.86	496.1754
		23.39	14.85	495.8415
			倍面積	992.0169
			倍面積	496.00845
			倍面積	496

地番	③ 704-2	高さ	面積	倍面積
		36.09	15.73	495.5157
		26.92	13.02	469.8918
		18.63	1.60	26.6080
			倍面積	992.0155
			倍面積	496.00775
			倍面積	496

地番 ② 704-3

$$141400 - (496 + 496) = 42200$$

地積 422㎡

静岡県土地家屋調査士会会属指定用紙

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
令和5年9月5日 静岡県地方技術院浜松支部

登記官

(7 校印)

【A3版をA4版に縮小】



境界線記号 S...石境, C...コンクリート境, P...ブロック境, R...金網境, M...樹木 (単位:m)

作製者

申請人

縮尺 500

登記年月日：昭和53年5月10日

(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筆籍)
令和5年6月5日 静岡地方方法務局

登記官

(8 枚目)

【A3版をA4版に縮小】

浜松市北区
建物図面図

家屋番号 704番1

建物の所在 浜松市根洗町字西704番地1・704番地3

各階平面図

007617

1 階平面図



求積

$$11.68 \times 7.42 = 86.6656$$

$$210 \times 3.36 = 705.60$$

$$\text{合計} = 937.216$$

$$\text{床面積} \quad 937.2 \text{ m}^2$$

2 階平面図



求積

$$11.92 \times 5.62 = 66.9904$$

$$\text{床面積} \quad 66.99 \text{ m}^2$$



「現況、物件4の建物の形状は本図面の形状と異なる。」

(単位m)

縮尺 1/250

申請人

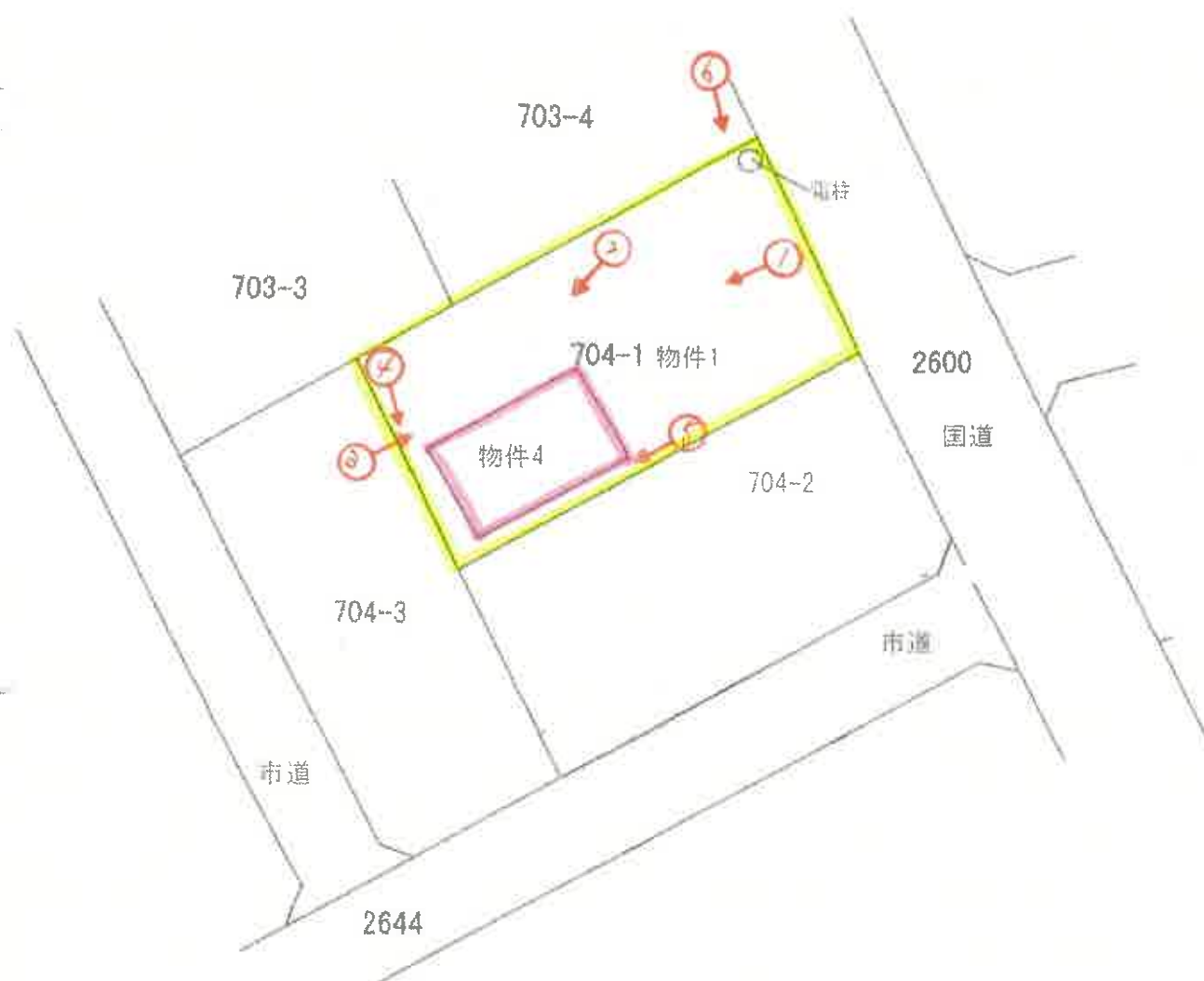
縮尺 1/200

563.510

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

請求番号：73-5

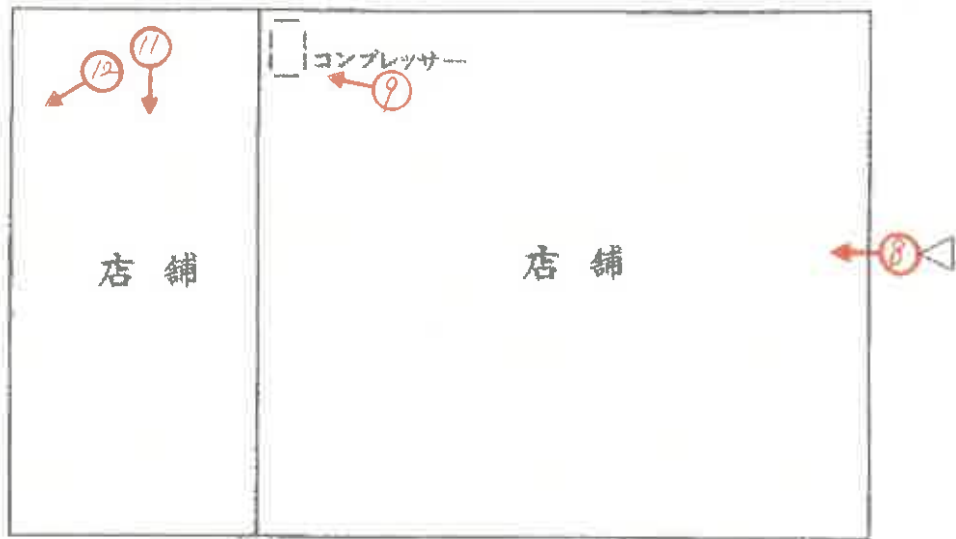
土地建物位置関係図（概略）



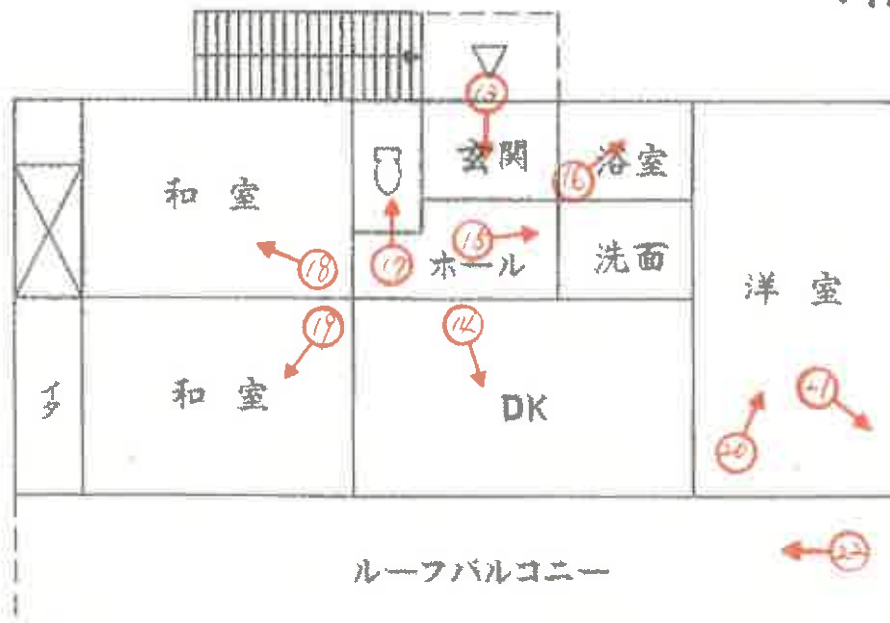
写真撮影の位置及び方向を示す。

間 取 図

物件 4



1階



2階



写真撮影の位置及び方向を示す。

写真1

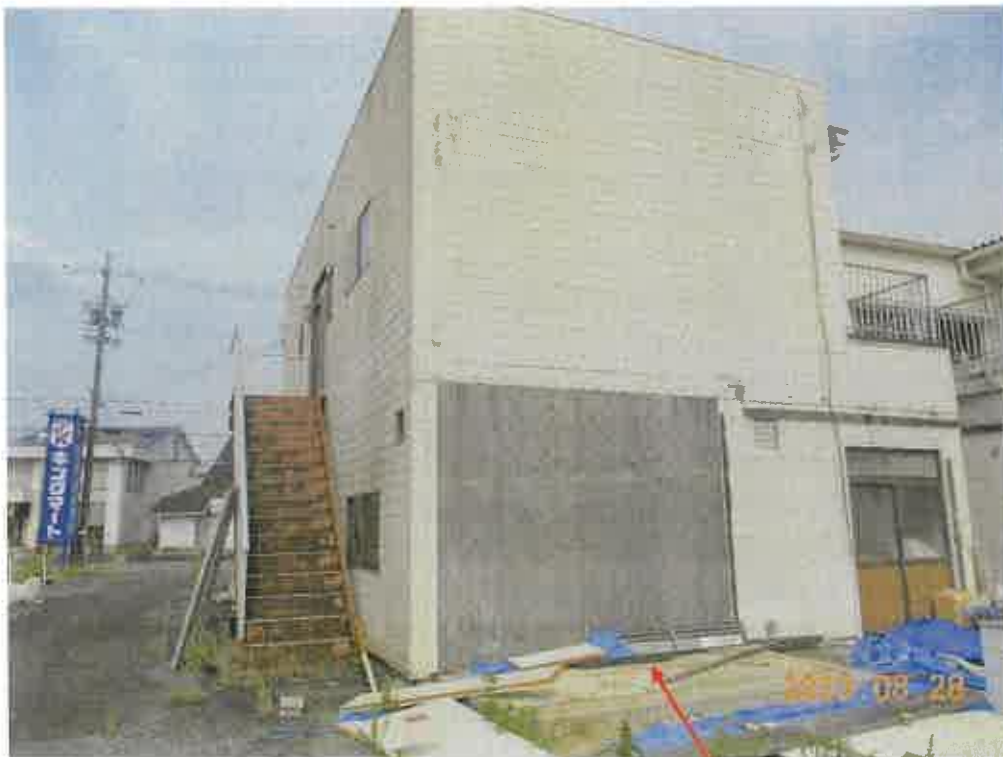
物件4



写真2



写真 3



本件建物 1 階西側の一部取壊し箇所

写真 4



写真 5



写真 6



写真7 物件1の土地上に存在する自動車（撮影位置の図示は省略）



写真8 本件建物北東側1階店舗内の天井部分の破損箇所



パッケージコンプレッサー（写真9参照）

写真9 パッケージコンプレッサー



写真10 本件建物1階北東側店舗内に残置するガスボンベ
(アルゴンガス等・撮影位置の図示は省略)



写真 1 1 本件建物 1 階南西側店舗内の天井部分の破損箇所



写真 1 2 本件建物 1 階西側の一部取壊し箇所



写真13



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18



写真 1 9



写真 2 0 本件建物 2 階北東側洋室内の雨漏り跡等の損傷箇所



写真 2 1 本件建物 2 階北東側洋室内の雨漏り跡等の損傷箇所



写真 2 2



令和5年(ケ)第43号

令和7年4月9日

令和7年4月23日

現地調査

評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書
(物件1, 4関係)
(再)

評価人 不動産鑑定士 安 本 耕 治

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市北区根洗町字西 |
| | 地 番 | 704 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 496.00 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜松市北区根洗町字西 704 番地 1、704 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 704 番 1 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 93.72 平方メートル
2 階 66.99 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,010,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,920,000円
物件4 (建物)	金 2,090,000円

- 1 一括価額は、物件1, 4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4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4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	
4	物件目録記載のとおり	
	床面積	
	1階 93.72㎡	1階 約86㎡
	2階 66.99㎡	2階 66.99㎡
	延 160.71㎡	延 約152㎡
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件4の建物が存する。 ・物件4の建物西側は一部取り壊されている。		

※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	JR東海道本線「浜松」駅北西側約11km (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	国道257号沿いに、店舗、住宅のほか農地も見られる郊外の商業地域。 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 特になし	
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	496.00㎡ ほぼ長方形 間口約16.5m 奥行約30.5m 平坦 等高 特になし	
接面道路	中間画地 北東側約9m	舗装国道(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4の建物敷地 ない 日照・通風普通 農地, 店舗等 特になし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無	
特記事項	・物件1は都市計画法43条の許可(日用品店舗)により建築がなされたいわゆる許可宅地(専用住宅以外の許可建築物の許可承継・浜都土(建)第H30H-0315号, 許可年月日:H30.7.19)であり, その際に, 当初許可の店舗併用住宅から店舗へ用途変更している。 ・目的外土地704-2と隣接しているが, 物件1とは別の許可により建築された経緯があるため, 2件の許可をもって目的外土地と建物を一体として利用することは不可とのこと。購入希望者は要注意のこと。不動産業者も購入可であるが, 転売の際には一定の条件あり。上記内容の詳細についてはいずれも浜松市土地政策課にて要確認。なお、目的外土地との境界付近にブロックがあり、車両での行き来はできない状態である。 ・物件1は物件4の建物敷地のほか、露天駐車場として利用されている。 ・北東角付近に広告塔及び電柱あり。		

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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) 昭和63年4月24日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約37年程
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 鉄骨造2階建 折板 サイディング ボード、ジュラク等 ボード、杉桎目等 土間コンクリート、畳、クッションフロア等 電気、給排水衛生 特になし
床面積(現況)	物件3上に跨っていた部分を取り壊したとみられる。 取り壊し時期は平成30年7月頃と思料する。
現況用途等	現況用途 間取り 店舗・住宅 後添建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者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	・登記上は店舗・居宅で、現況も1階店舗、2階は住宅であるが、上記許可の際に、物件4を店舗のみとして許可を受けている。 ・2階は外階段を使用。

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、対象物件が主として店舗及び住宅とその敷地であるが、賃貸想定が困難な物件のため、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	59,700	0.70	496.00	0.9	18,660,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査

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
中央(県)5-24	61,800	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	59,700
◇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。					0.4%
◇標準化補正:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		交通接近条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		許可宅地等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件4(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
4	180,000	約152	5%	1,370,000

ウ 4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:	37年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	30%
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)					
$\frac{3\text{年}}{3\text{年} + (3\text{年} + 37\text{年})} \times (1 - 30\%) = 5\%$					

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	18,660,000	0.30	法定地上権	5,600,000

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30%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	18,660,000	-5,600,000		-	0.30	3,920,000
4	1,370,000	+5,600,000	-	-	0.30	2,090,000
一括価格(合計)						6,010,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:なし

オ 競売市場修正:市場滞留期間の長期化による流動性の減退、本物件の有効需要の程度及び過去の入札の経緯等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格

番 号: 中央(県)5-24

所 在: 浜松市中央区三方原町2145番1外

価 格: 61,800円/㎡

位 置: JR東海道本線「浜松」駅約11km

価格時点: 令和6年7月1日

地 積: 398㎡

供給処理施設: 水道

接面街路: 南西側9m国道, 中間画地

用途指定等: 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 店舗、住宅のほか農地も見られる郊外の商業地域

第7 附属資料の表示

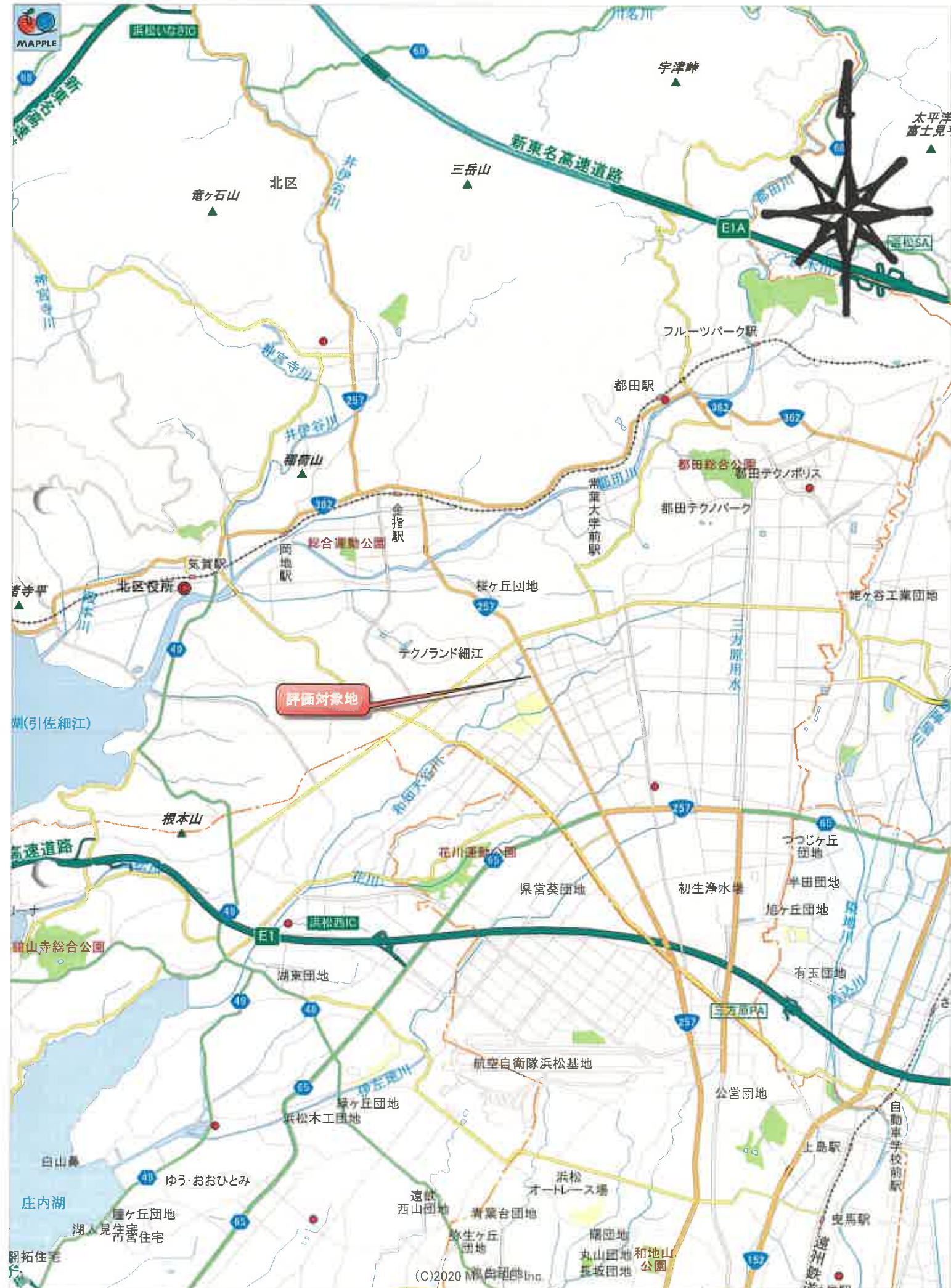
1 位置図

2 公図写

3 建物配置図

4 間取図

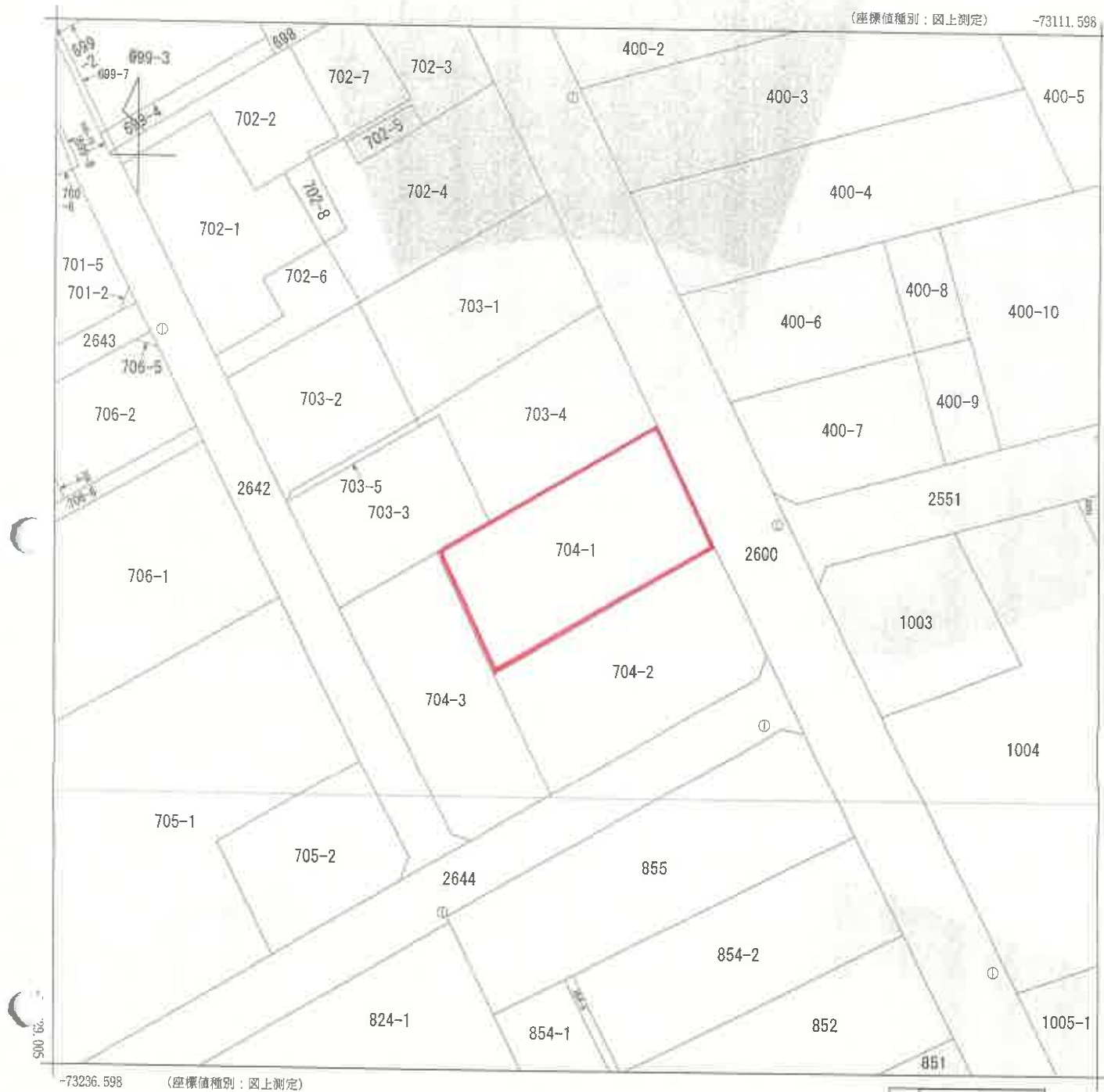
以上



1 : 60,000 相当

地図上の1センチは 約 600メートル

位置図



地番区域見出

根洗町

請求部	所在	浜松市北区根洗町字西				地番	704番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅶ	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5年6月5日

静岡地方法務局

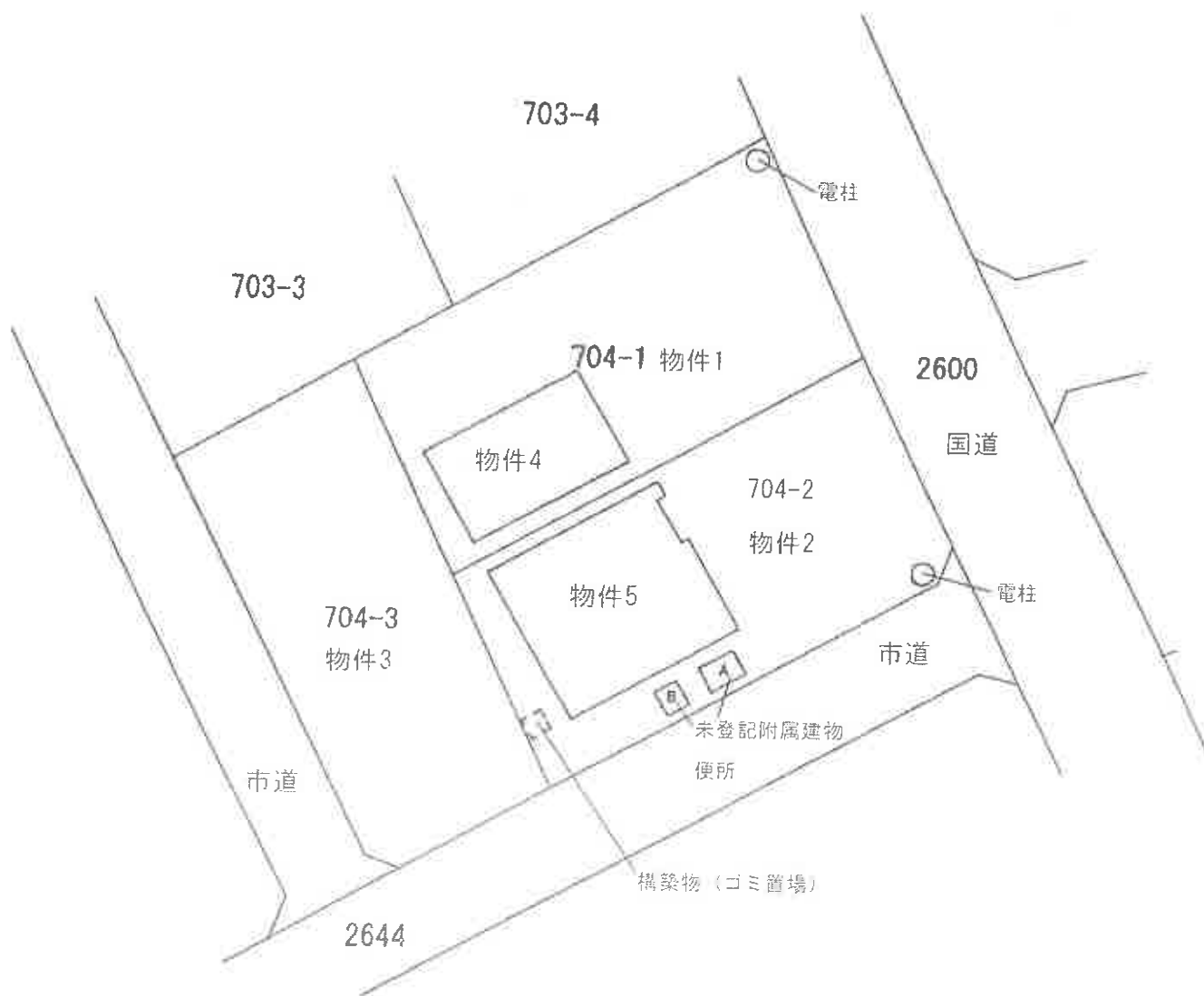
登記官

請求番号：73-6

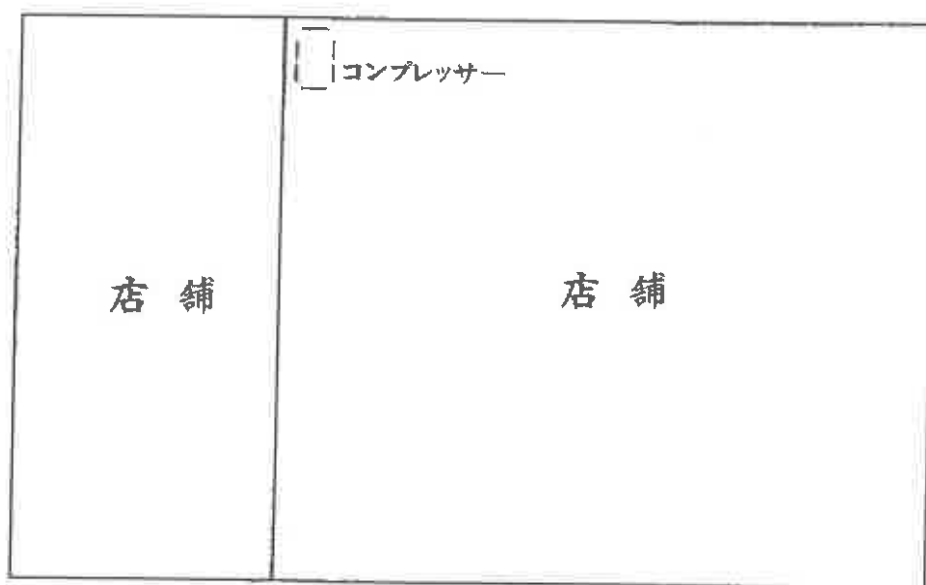
(1/1)

※A3をA4に縮小

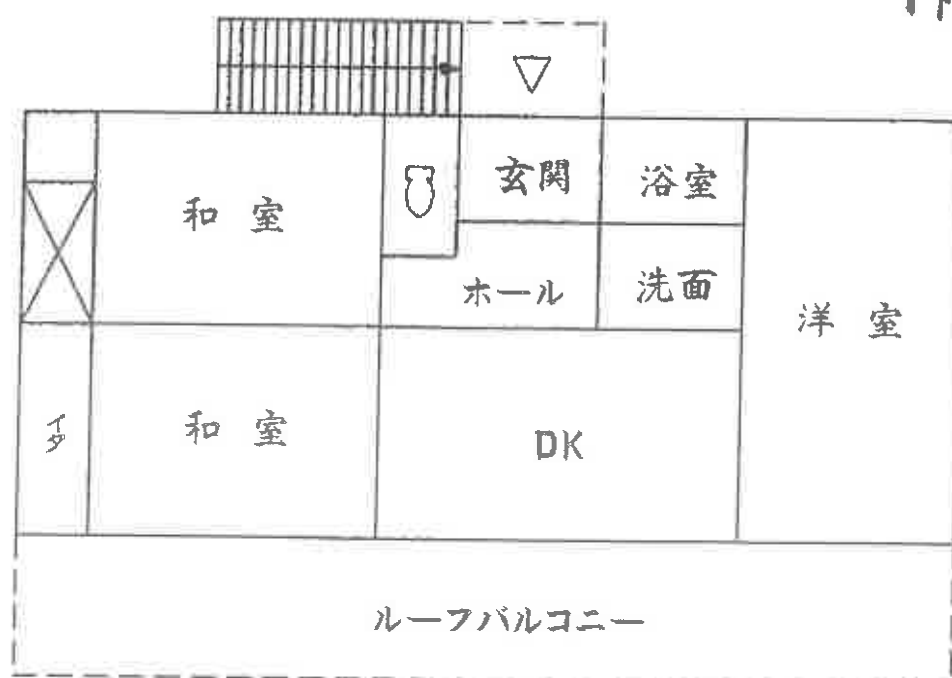
公図写



建物配置図



1階



2階

物件4

間取図

求 意 見 書

安本 耕治 殿

令和 6 年 9 月 17 日

静岡地方裁判所浜松支部民事部

裁判所書記官 石上 賀

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から 7 日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

「
|
|
|
」

(3) その他

「
|
|
|
」

令和 6 年 9 月 17 日

評価人

安本 耕治



物 件 目 録

- 1 所 在 浜松市中央区根洗町字西
地 番 704番1
地 目 宅地
地 積 496.00平方メートル
- 4 所 在 浜松市中央区根洗町字西704番地1、704番地3
家屋 番号 704番1
種 類 店舗 居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 93.72平方メートル
2階 66.99平方メートル



[illegible]

令和5年(ケ)第43号

令和5年9月4日

令和5年9月14日

現地調査

評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御中

評 価 書
(物件1, 4関係)

評価人 不動産鑑定士 安 本 耕 治

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 浜松市北区根洗町字西 |
| | 地 番 | 704番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 496.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 浜松市北区根洗町字西704番地1、704番地3 |
| | 家屋 番号 | 704番1 |
| | 種 類 | 店舗 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造重鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.72平方メートル
2階 66.99平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 8,420,000円
物件4（建物）	金 4,670,000円

- 1 一括価額は、物件1、4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4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4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	
4	物件目録記載のとおり	
	床面積	
	1階 93.72㎡	1階 約86㎡
	2階 66.99㎡	2階 66.99㎡
	延 160.71㎡	延 約152㎡
特 記 事 項		
・物件1の土地上に物件4の建物が存する。 ・物件4の建物西側は一部取り壊されている。		

※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	JR東海道本線「浜松」駅 北西 側 約 11km (直線距離) (別添位置図参照)		
付近の状況	国道257号沿いに、店舗、住宅のほか農地も見られる郊外の商業地域。 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 特になし	
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	496.00㎡ ほぼ長方形 間口約16.5m 奥行約30.5m 平坦 等高 特になし	
接面道路	中間画地 北東 側 約	9m	舗装国道 (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4の建物敷地 ない 日照・通風 普通 農地、店舗等 特になし	
供給処理施設	上水道 ガス配管 下水道	有 無 無	
特記事項	・物件1は都市計画法43条の許可(日用品店舗)により建築がなされたいわゆる許可宅地(専用住宅以外の許可建築物の許可承継・浜都土(建)第H30H-0315号、許可年月日:H30.7.19)であり、その際に、当初許可の店舗併用住宅から店舗へ用途変更している。 ・物件2、3の土地と隣接しているが、物件1とは別の許可により物件5が建築された経緯があるため、2件の許可をもって物件2及び5を一体として利用することは不可とのこと。購入希望者は要注意のこと。不動産業者も購入可であるが、転売の際には一定の条件あり。上記内容の詳細についてはいずれも浜松市土地政策課にて要確認。なお、物件2との境界付近にブロックがあり、車両での行き来はできない状態である。 ・物件1は物件4の建物敷地のほか、露天駐車場として利用されている。 ・北東角付近に広告塔及び電柱あり。		

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

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) 昭和63年4月24日 新築 経済的残存耐用年数 約3年 経過年数 約35年程
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 鉄骨造2階建 折板 サイディング ボード, ジュラク等 ボード, 杉桎目等 土間コンクリート, 畳, クッションフロア等 電気, 給排水衛生 特になし
床面積(現況)	物件3上に跨っていた部分を取り壊したとみられる。 取り壊し時期は平成30年7月頃と思料する。
現況用途等	現況用途 間取り 店舗・住宅 後添建物間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者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	・登記上は店舗・居宅で、現況も1階店舗、2階は住宅であるが、上記許可の際に、物件4を店舗のみとして許可を受けている。 ・2階は外階段を使用。

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、対象物件が主として店舗及び住宅とその敷地であるが、賃貸想定が困難な物件のため、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	59,200	0.70	496.00	0.9	18,500,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)
地価調査

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
北(県)5-4	61,200	$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{104}$	59,200
◇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。					0.6%
◇標準化補正:		概ね標準的である。			
◇地域格差:		交通接近条件、環境条件等を考慮した。			
イ 個別格差:		許可宅地等を考慮した。			
ウ 地積:		登記数量による。			
エ 建付減価補正:		▲10%			

② 物件4(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
4	180,000	約152	6%	1,640,000

ウ 4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:	35年	経済的残存耐用年数:	3年	観察減価:	30%
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)					
$\frac{3年}{(3年+35年) \times (1-30\%)} = 6\%$					

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	18,500,000	0.30	法定地上権	5,550,000

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30%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	18,500,000	-5,550,000		-	0.65	8,420,000
4	1,640,000	+5,550,000	-	-	0.65	4,670,000
一括価格(合計)						13,090,000

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 地価調査価格

番 号: 北(県)5-4

所 在: 浜松市北区三方原町2145番1外

価 格: 61,200円/㎡

位 置: JR東海道本線「浜松」駅約11km

価格時点: 令和4年7月1日

地 積: 398㎡

供給処理施設: 水道

接面街路: 南西側9m国道, 中間画地

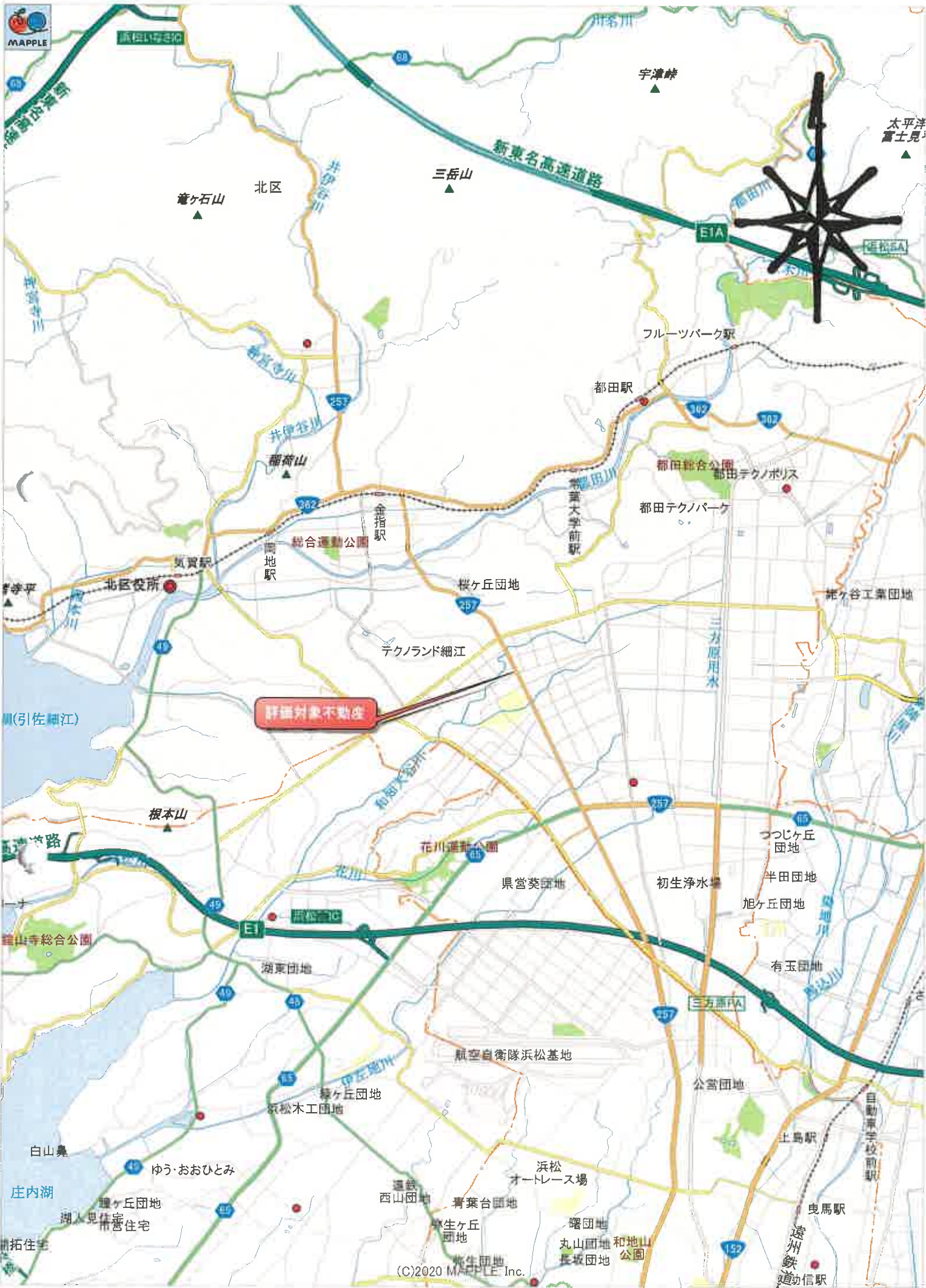
用途指定等: 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

地域の概要: 店舗、住宅のほか農地も見られる郊外の商業地域

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



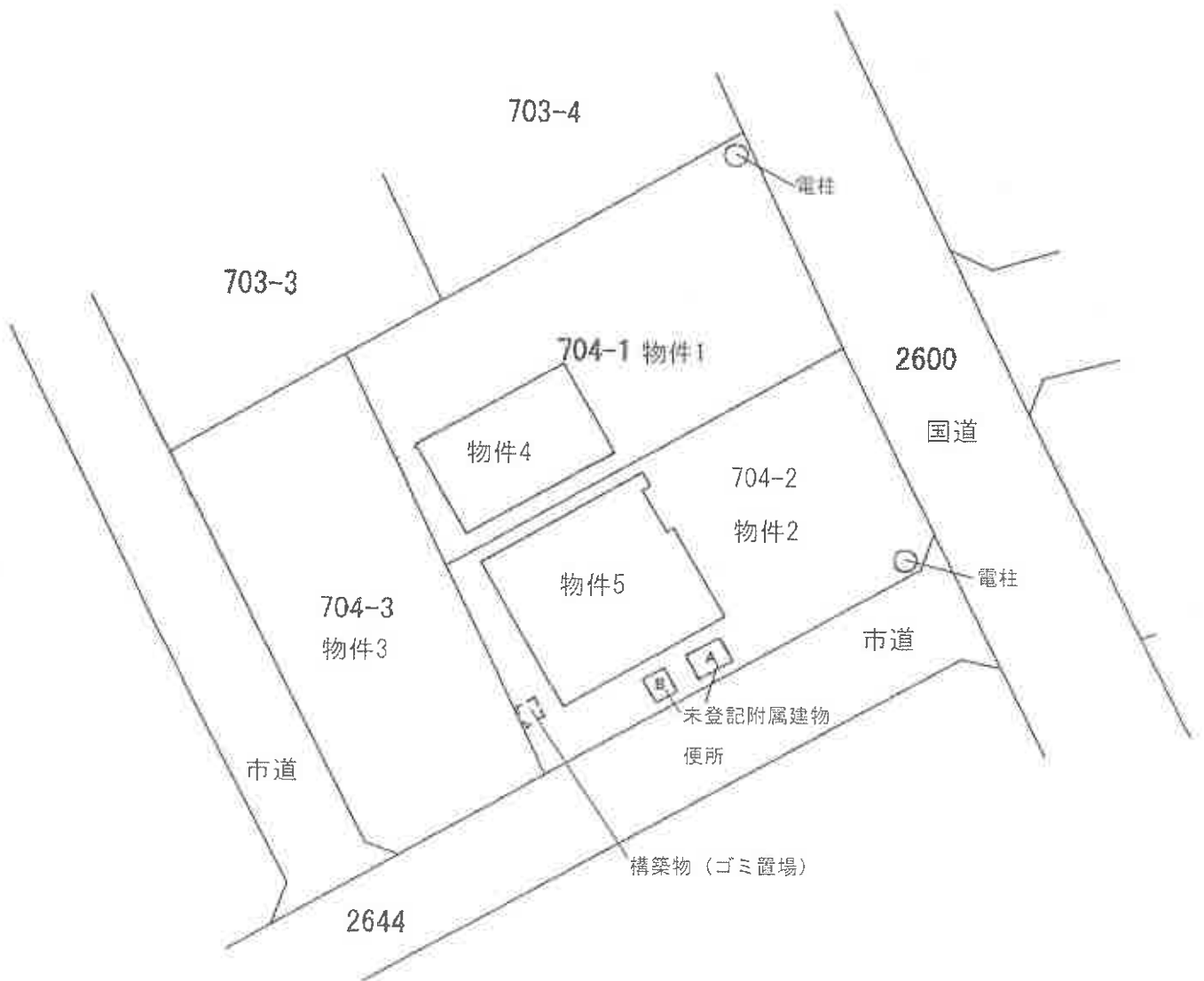
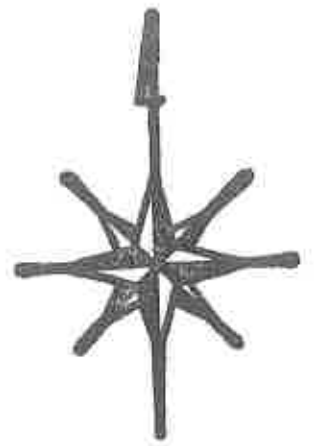
1 : 60,000 相当

地図上の1センチは 約 600 メートル

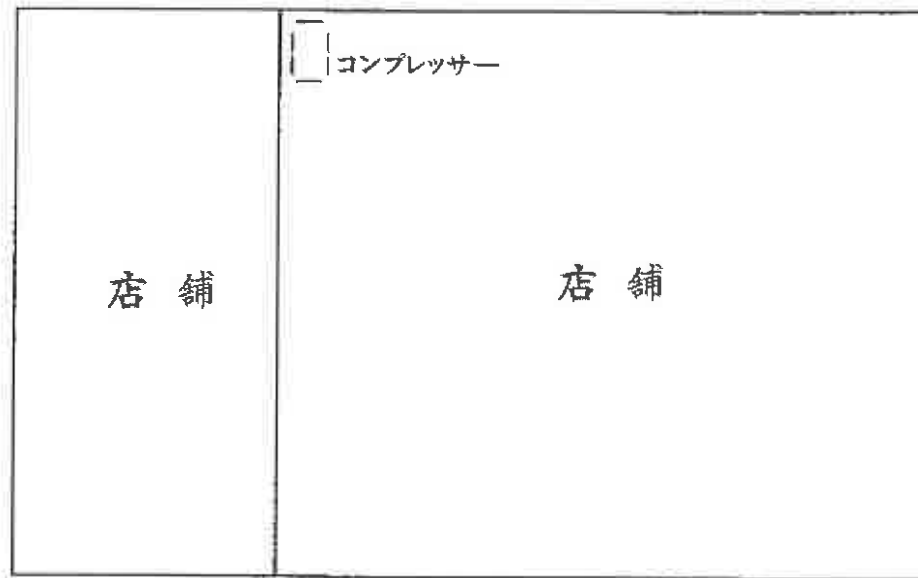
位置図



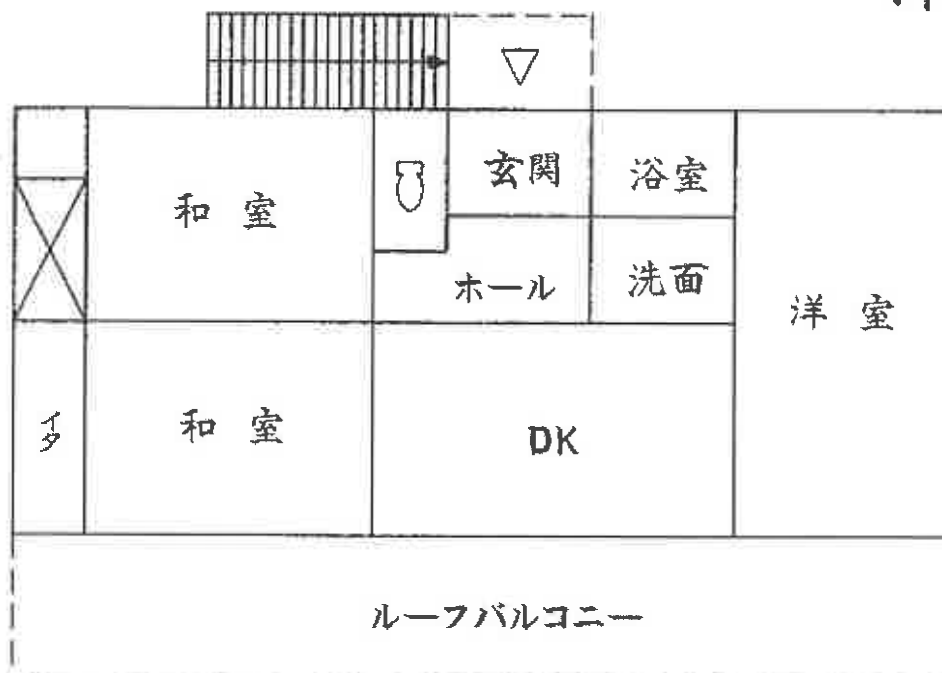
公 園 写



建物配置図



1階



2階

物件4