

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 25 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 9 月 24 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 10 月 1 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時	令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 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 10 月 9 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 10 月 10 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 8 月 25 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和4年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 3～5	4,510,000 3,608,000	一括	902,000	178,139	0
1	2,810,000				
3	390,000				
4	710,000				
5	600,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜名区新原
地 番 4 1 6 0 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 6 . 6 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 浜松市浜名区新原
地 番 4 1 5 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 7 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 浜松市浜名区新原 4 1 6 0 番地 1、4 1 5 9 番地 2、
4 1 6 0 番地 2

家屋 番号 4 1 6 0 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 1 . 9 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 0 . 7 5 平方メートル

物 件 目 録

符 号 3

種 類 居宅 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 80.57 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

(現況)

種 類 居宅兼物置兼事務所

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 79.49 平方メートル

所有者 A

5 所 在 浜松市浜名区新原 4 1 6 0 番地 1

家屋 番号 4 1 6 0 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 168.63 平方メートル
2 階 58.70 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 80

物 件 明 細 書

令和 6 年 7 月 3 0 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, 3～5】

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, 3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4, 5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 5】

- ・ 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・ 本件建物の一部が、売却対象外の土地（地番 4 1 6 0 番 2）に跨在している可能性がある。

上記 5「その他買受への参考となる事項」を別紙のとおり変更す。
令和 7 年 3 月 26 日 裁判所書記官 石上 賀一

《 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 浜松市浜名区新原
地 番 4 1 6 0 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 6 . 6 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 浜松市浜名区新原
地 番 4 1 5 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 7 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 浜松市浜名区新原 4 1 6 0 番地 1、4 1 5 9 番地 2、
4 1 6 0 番地 2

家屋 番号 4 1 6 0 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 1 . 9 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 0 . 7 5 平方メートル

物 件 目 録

符 号 3

種 類 居宅 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 80.57 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

(現況)

種 類 居宅兼物置兼事務所

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 79.49 平方メートル

所有者 A

5 所 在 浜松市浜名区新原 4160 番地 1

家屋 番号 4160 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 168.63 平方メートル
2 階 58.70 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 80

(別 紙)

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 5】

- ・ 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 4】

- ・ 本件建物の一部が、目的外土地（4 1 6 0 番 2）に跨在している可能性がある。



令和 5 年（ヌ）第 9 号

令和 5 年 3 月 2 8 日受理
令和 5 年 4 月 2 5 日提出

現況調査報告書

（物件 1 ・ 3 ～ 5 関係）

静岡地方裁判所浜松支部

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜北区新原
地 番 4 1 6 0 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 6 . 6 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 浜松市浜北区新原
地 番 4 1 5 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 7 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 浜松市浜北区新原 4 1 6 0 番地 1、4 1 5 9 番地 2、
4 1 6 0 番地 2

家屋 番号 4 1 6 0 番 1 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 1 . 9 3 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 50.75平方メートル

符 号 3

種 類 居宅 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 80.57平方メートル
2階 49.68平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 79.49平方メートル

所有者 A

5 所 在 浜松市浜北区新原4160番地1

家屋 番号 4160番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 168.63平方メートル
2階 58.70平方メートル

共有者 A 持分100分の80

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浜松市浜北区新原4160番地の1		
土地	物件 1・3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1・3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している。 ☐ 「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	およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に祠が存する		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載と概ね同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☒ 附属建物） 符号3 ☒ 種類：居宅・物置・事務所 ☐ 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 上記の者が主である建物を居宅として、附属建物符号2及び4を物置として、同符号3を居宅兼物置兼事務所として、それぞれ占有している ☐ 「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	主である建物 建築年不詳。昭和44年1月増築、昭和49年3月増築、平成8年5月14日一部取毀 附属建物 符号2 建築年不詳。増築年不詳。 符号3 昭和53年5月建築 符号4 昭和46年1月建築（以上登記簿の記載）		
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	☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 概ね建物配置図（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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	浜松市浜北区新原4160番地の1		
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	☒ 概ね公図のとおり ☒ 概ね建物配置図（概略）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に、主に下記建物を所有して占有している（所有者の陳述1に留意されたい） ☐ 「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	およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に祠が存する		
建物	物件 5		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載と概ね同一である ☐ 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 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主に居宅として、使用している ☐ 「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	1 平成9年5月5日建築（登記簿の記載） 2 本建物は、持分100分の80の売却である（所有者の陳述1に留意されたい）		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 概ね建物配置図（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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件 4 関係)			
所 在	浜松市浜北区新原		
地 番	4 1 6 0 番 2		
地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	7 9 6 平方メートル (☐ 全部 ☒ 不明 (境界が外観上判然としないため)。なお、建物図面等から敷地と推測しうる面積は約 1 0 平方メートルである。)		
所 有 者	☒ 建物所有者 A ☐ その他の者		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人 (☒ 建物所有者 A ☐) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成 1 1 年 2 月 2 5 日 (登記簿上の土地建物取得日)		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等	貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当 事 者	借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限 分 支 払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分 まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	次葉「その他の事項」6 記載のとおり		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 本物件は、国道152号線（通称飛龍街道）北側の農地と民家が混在する地域にあり、南側で市道浜北新原西26号線に接する。

2 南隣地（登記簿の記載は順に下表のとおり）の現況は道路である。

地番	地目	地積	所有者
4280-40	公衆用道路	251㎡	浜北市

3 隣地（4158-2、4159-1）及び目的外土地と本件土地との境界は、いずれも外観上判然としない。また、物件1及び3土地相互の筆界も外観上判然としない。なお、本件土地及び目的外土地の北側一部は、主に本件建物の敷地や畑などとして概ね一体利用されている。

4 物件5建物には所有者Aが居住しているが、2階にはあまり出入りしていないとのことである。2階洋室には多くの動産が置かれている（写真11）。

5 物件4建物は、附属建物を含めいずれも経年等による老朽化が進んでいる（写真2、5、6）。特に附属建物符号2は、朽廃が顕著であり、現状のままでは用途に応じた利用は困難と思われる（写真4）。同符号2及び符号3の物置部分はいずれも動産が詰まった状態にあり、内部への立入は困難である。その他本建物の概要については、所有者の陳述2、3を参照されたい。

6 所有者によれば、物件4主である建物の南側一部が登記簿上農地である目的外土地に跨在している模様である。物件1土地と目的外土地との境界が外観上判然としないため、明確に認定することは困難であるが、建物登記簿の所在欄に目的外土地の地番が表示されていること、法務局備付の建物図面においても建物が目的外土地にかかって描かれていること、農業委員会も農地の一部が建物敷地となっている可能性がある旨指摘していること等をあわせ鑑みると、その可能性は高いものと推察される。

7 公法上の規制及び供給施設の詳細については評価書を参照されたい。

（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)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 物件5建物には、私が居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。2階にはあまり出入りしていません。売却対象外持分（100分の20）は、登記簿上、私の妻であるB名義となっていますが、同人は、令和3年に亡くなっており、相続人は、配偶者である私と子ども3人の計4人ですが、子らは皆相続放棄をしたため、私が単独で相続しています。 2 物件4主である建物は、物置となっており、電気も止めてあります。屋根にある太陽光温水器も壊れており、取り外す必要があります。この建物の一部が私が所有する農地（4160-2）にかかっているという認識があります。物件5建物を新築した時期に指摘されて気づきました。 3 物件4附属建物符号2は物置ですが、長い間出入りしていません。老朽化が著しく、屋根のトタンが外れています。 同符号3は、2階が居宅、1階が物置と事務所となっていますが、事務所以外は利用していません。屋根の一部が破損しています。また、ベランダへ出るドアが壊れており、外に出られません。事務所は、私が個人で営む事業で使用しています。 同符号4は物置となっています。 4 隣地との境界について紛争は生じていません。

(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
令和5年3月29日（水） 11：10～11：15	静岡地方法務局 浜松支局	登記事項証明書交付申請（窓口）
令和5年3月29日（水） 12：50～13：00	物件所在地 （1回目）	現況調査、写真撮影（外観）
令和5年4月3日（月） ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書送付
令和5年4月11日（火） 12：50～12：55	南土木整備事務所	接面道路につき調査
令和5年4月12日（水） 11：00～11：50	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 所有者と面談 ＜評価人同行＞
令和5年4月24日（月） 11：58～12：01	当庁執行官室	所有者と電話連絡 占有関係等聴取
（特記事項） ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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。 ☐ 平成 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



請 求 部 分	所 在 浜松市浜北区新原					地 番 4160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 1 4 条第 1 項)	種 類	土地改良所在図
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。

令和5年1月24日

静岡地方方法務局浜松支局

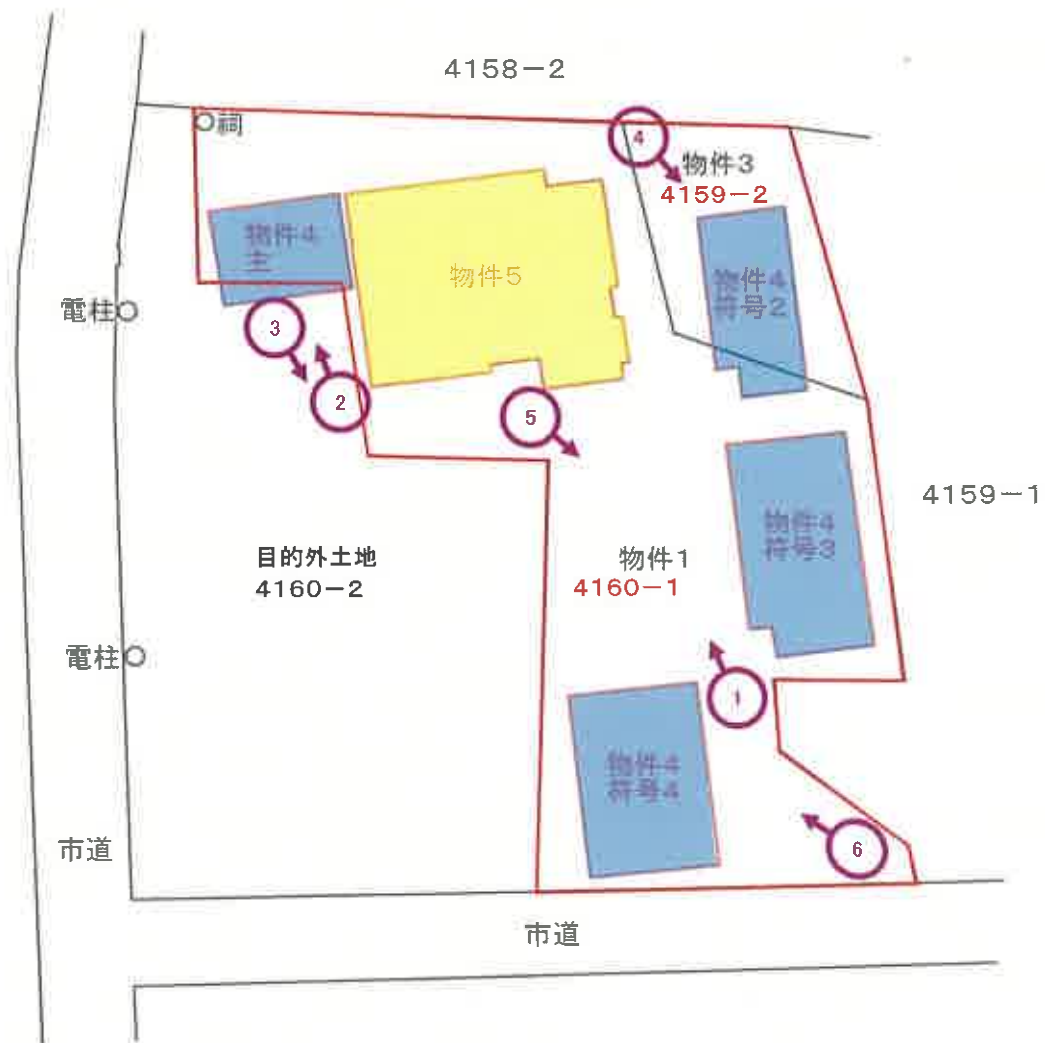
地図整理番号：M57440

登記官



建物配置図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向



0

写真撮影位置・方向

間取図（物件4）

主である建物



符号2



符号4

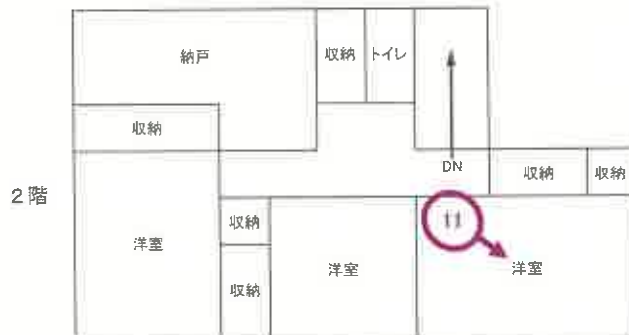
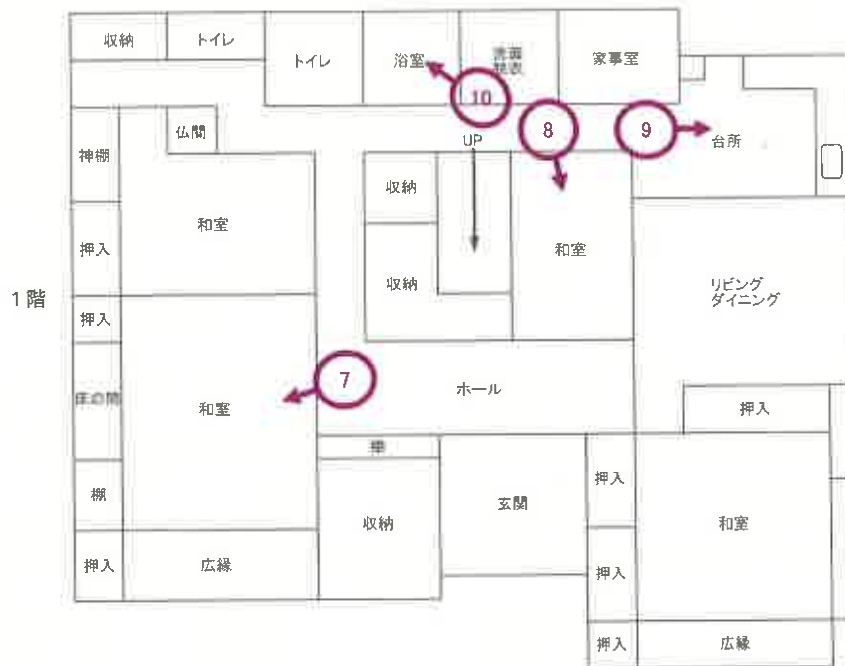


符号3



間取図（物件5）

0 写真撮影位置・方向



1



2



3



目的外土地方向

4



5

屋根の破損箇所



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



令和 5年 (ヌ) 第 9号
令和 7年 6月23日 現地調査
令和 7年 6月27日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

評 価 書

全2冊の内第1冊 (物件1, 3, 4, 5)

(再)

評価人 不動産鑑定士

市川高史

物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜北区新原
地 番 4 1 6 0 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 6 . 6 3 平方メートル

所有者 A

3 所 在 浜松市浜北区新原
地 番 4 1 5 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 7 7 平方メートル

所有者 A

4 所 在 浜松市浜北区新原 4 1 6 0 番地 1、4 1 5 9 番地 2、
4 1 6 0 番地 2
家屋 番号 4 1 6 0 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 1 . 9 3 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 50.75 平方メートル

符 号 3

種 類 居 宅 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 80.57 平方メートル
2階 49.68 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 79.49 平方メートル

所有者 A

5 所 在 浜松市浜北区新原4160番地1

家屋 番号 4160番1の2

種 類 居 宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 168.63 平方メートル
2階 58.70 平方メートル

共有者 A 持分100分の80

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 4, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 8 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 7 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 6 0 0, 0 0 0 円

- ① 一括価額は、物件 1, 3, 4, 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件 1, 3 の土地の内訳価格は物件 4, 5 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, 5 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。
- 6 本件は再評価であるため、過去の入札の経緯等を考慮した価格とする。

第3 目的物件

番 号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	符号3：種類－居宅兼物置兼事務所
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1，3の土地上に物件4（附属建物あり）、物件5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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，3）

位 置 ・ 交 通	遠州鉄道西鹿島線「遠州小林」駅西方約2.3km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	浜松市浜名区新原地内の住宅地域。背後に農地が広がる中に形成された集落地域で、農家や一般住宅の利用が中心である。	
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% 無 線引前宅地（原則再建築可） 航空写真確認台帳、R3.12-20、整理番号9304
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,078.40㎡ 不整形 ほぼ平坦 路面と概ね等高の中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約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4、5の建物敷地 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 なし （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	・物件1の北西角付近に祠がある（建物配置図参照）。	

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	建築年月日（登記記載）：昭和44年1月日不詳変更、増築 昭和49年3月日不詳増築 平成8年5月14日一部取毀 経 過 年 数：不明（51年以上経過） 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	塗壁等	
	天 井	合板等	
	床	畳、カーペット等	
	設 備	—	
	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…後添建物間取図参照		
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	・所有者が住居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	・建物の一部が登記簿上農地である目的外土地に跨在する可能性 が高い（建物配置図参照）。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物(符号2)		
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：不詳 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	—	
	天 井	—	
	床	—	
	設 備	—	
	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…物置 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	・所有者が物置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	・朽廃が顕著であり現状のままでは使用困難である。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物(符号3)		
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：昭和53年5月日不詳新築 経 過 年 数：47年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	鉄骨造2階建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	ビニールシート等	
	設 備	電気	
	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…居宅兼物置兼事務所 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・所有者が居宅兼物置兼事務所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	・所有者によれば屋根の一部が破損しているとのこと。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物(符号4)		
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：昭和46年1月日不詳新築 経 過 年 数：54年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	—	
	天 井	—	
	床	—	
	設 備	—	
	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…物置 間取り…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	・所有者が物置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	特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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9年5月5日新築 経 過 年 数：約28年 経済的残存耐用年数：数年程度		
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス、塗壁等	
	天 井	クロス、合板等等	
	床	フローリング、畳等	
	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…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が主に住居として使用している。 ※「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	・特になし		

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、対象物件からは十分な収益を見込むことが出来ないことから、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, 3 (土地)

物件1, 3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	40,400	0.80	946.63	0.90	27,540,000
3	40,400	0.80	131.77	0.90	3,830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 浜松浜名-19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$41,600\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/101 \div 40,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は街路条件等で優る。

イ 個 別 格 差：規模(-)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 4, 5 (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
4-主	120,000	41.93	0.01	50,000
4-符号2	90,000	50.75	0.01	50,000
4-符号3	130,000	130.25	0.01	170,000
4-符号4	100,000	79.49	0.01	80,000
物件4計				350,000
5	140,000	227.33	0.05	1,590,000

ウ 現価率：(物件 4-主)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件 4-符号2)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件 4-符号3)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件 4-符号4)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件 5)

経過年数及びその市場性から0.05と判断した。

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の内、約60%	16,520,000	0.25	法定地上権	4,130,000 (物件4)
1の内、約40%	11,020,000	0.30	法定地上権	3,310,000 (物件5)
3の内、約60%	2,300,000	0.25	法定地上権	580,000 (物件4)
3の内、約40%	1,530,000	0.30	法定地上権	460,000 (物件5)

イ 土地利用権等割合：物件4，5の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

$$\text{物件4} \cdots \text{約60\%} \quad 252.74\text{m}^2 / (252.74\text{m}^2 + 168.63\text{m}^2)$$

$$\text{物件5} \cdots \text{約40\%} \quad 168.63\text{m}^2 / (252.74\text{m}^2 + 168.63\text{m}^2)$$

※物件4建物の建築面積 $41.93\text{m}^2 + 50.75\text{m}^2 + 80.57\text{m}^2 + 79.49\text{m}^2 = 252.74\text{m}^2$

物件4，5それぞれの土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	持分 力 カ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ× エ×オ×カ
1	27,540,000	－ 7,440,000	—	0.70	0.20	100/100	2,810,000
3	3,830,000	－ 1,040,000	—	0.70	0.20	100/100	390,000
4	350,000	＋ 4,710,000	—	0.70	0.20	100/100	710,000
5	1,590,000	＋ 3,770,000	—	0.70	0.20	80/100	600,000
一括価額（合計）							4,510,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の一部が登記簿上農地である目的外土地に跨在する可能性が高いこと、共有持分の建物を含むこと等の市場性を考慮した。

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、本物件への有効需要の程度、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 地価公示価格 浜松浜名一 1 9

所 在：浜松市浜北区平口483番

価 格：41,600円／ m^2

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：344 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側5.3m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：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

変更がないため省略

以 上

求 意 見 書

市川 高史 殿

令和 7年 1月29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 7年 1月29日

評価人

市川 高史

物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜名区新原
地 番 4160番1
地 目 宅地
地 積 946.63平方メートル
所有者 A

3 所 在 浜松市浜名区新原
地 番 4159番2
地 目 宅地
地 積 131.77平方メートル
所有者 A

4 所 在 浜松市浜名区新原4160番地1、4159番地2、
4160番地2
家屋 番号 4160番1の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 41.93平方メートル
(附属建物)

符 号 2
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 50.75平方メートル

物 件 目 録

符 号 3
種 類 居宅 車庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 80.57平方メートル
2階 49.68平方メートル

符 号 4
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 79.49平方メートル

所有者 A

5 所 在 浜松市浜名区新原4160番地1

家屋 番号 4160番1の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 168.63平方メートル
2階 58.70平方メートル

共有者 A 持分100分の80



(別紙)

[illegible]

令和5年12月6日

静岡地方裁判所浜松支部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

先に提出した令和5年（ヌ）第9号、全2冊の内第1冊（物件1, 3, 4, 5）の不動産競売事件の評価書について以下の通り補充致します。

補充事項

本件評価書では物件1, 3の土地及び物件4, 5の建物を一括売却することを前提とした価格を求めている。ここで、それぞれを個別に売却する場合の価格を求めると以下の通りとなる。

本文15ページに記載した、土地建物を一括売却する場合の価格は次の通りである。

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	持分 カ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ× エ×オ×カ
1	27,670,000	－ 9,410,000	—	0.80	0.65	100/100	9,500,000
3	3,850,000	－ 1,310,000	—	0.80	0.65	100/100	1,320,000
4	520,000	＋ 5,670,000	—	0.80	0.65	100/100	3,220,000
5	3,180,000	＋ 5,050,000	—	0.80	0.65	80/100	3,420,000
一括価額（合計）							17,460,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の一部が登記簿上農地である目的外土地に跨在する可能性が高いこと、共有持分の建物を含むこと等の市場性を考慮した。

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等を考慮した。

個別売却の場合

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	持分 力 カ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ× エ×オ×カ
1	27,670,000	－ 9,410,000	—	0.60	0.65	100/100	7,120,000
3	3,850,000	－ 1,310,000	—	0.60	0.65	100/100	990,000
4	520,000	＋ 5,670,000	—	0.40	0.65	100/100	1,610,000
5	3,180,000	＋ 5,050,000	—	0.40	0.65	80/100	1,710,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件1…法定地上権の付着した土地の単独での売買における市場性を考慮した。

物件3…法定地上権の付着した土地の単独での売買における市場性を考慮した。

物件4…建物の一部が登記簿上農地である目的外土地に跨在する可能性が高いこと及び法定地上権を権原とする建物単独での売買であることのそれぞれの市場性を考慮した。

物件5…共有持分であること及び法定地上権を権原とする建物単独での売買であることのそれぞれの市場性を考慮した。

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等を考慮した。

以上

令和 5 年 (ヌ) 第 9 号
令和 5 年 4 月 1 2 日 現地調査
令和 5 年 5 月 2 9 日 評 価

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

評 価 書

全 2 冊の内第 1 冊 (物件 1, 3, 4, 5)

評価人 不動産鑑定士

市川 高史

物 件 目 録

1 所 在 浜松市浜北区新原
地 番 4 1 6 0 番 1
地 目 宅地
地 積 9 4 6 . 6 3 平方メートル
所有者 A

3 所 在 浜松市浜北区新原
地 番 4 1 5 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 7 7 平方メートル
所有者 A

4 所 在 浜松市浜北区新原 4 1 6 0 番地 1、4 1 5 9 番地 2、
4 1 6 0 番地 2
家屋 番号 4 1 6 0 番 1 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 1 . 9 3 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 50.75 平方メートル

符 号 3

種 類 居宅 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 80.57 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 79.49 平方メートル

所有者 A

5 所 在 浜松市浜北区新原 4160 番地 1

家屋 番号 4160 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 168.63 平方メートル
2 階 58.70 平方メートル

共有者 A 持分 100 分の 80

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 17,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,500,000 円
物件3 (土地)	金 1,320,000 円
物件4 (建物)	金 3,220,000 円
物件5 (建物)	金 3,420,000 円

- ① 一括価額は、物件1，3，4，5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額の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1，3の土地の内訳価格は物件4，5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4，5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	
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	符号3：種類一居宅兼物置兼事務所
5	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・物件1，3の土地上に物件4（附属建物あり）、物件5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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，3）

位 置 ・ 交 通	遠州鉄道西鹿島線「遠州小林」駅西方約2.3km（直線距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	浜松市浜北区新原地内の住宅地域。背後に農地が広がる中に形成された集落地域で、農家や一般住宅の利用が中心である。	
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% 無 線引前宅地（原則再建築可） 航空写真確認台帳、R3.12-20、整理番号9304
画 地 の 状 況	地 積 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	1,078.40㎡ 不整形 ほぼ平坦 路面と概ね等高の中間画地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側幅員約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4、5の建物敷地 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 なし （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	・物件1の北西角付近に祠がある（建物配置図参照）。	

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	建築年月日（登記記載）：昭和44年1月日不詳変更、増築 昭和49年3月日不詳増築 平成8年5月14日一部取毀 経 過 年 数：不明（49年以上経過） 経済的残存耐用年数：乏しい																
仕 様	<table border="1"> <tr> <td>構 造</td><td>木造平家建</td></tr> <tr> <td>屋 根</td><td>瓦葺</td></tr> <tr> <td>外 壁</td><td>亜鉛メッキ鋼板等</td></tr> <tr> <td>内 壁</td><td>塗壁等</td></tr> <tr> <td>天 井</td><td>合板等</td></tr> <tr> <td>床</td><td>畳、カーペット等</td></tr> <tr> <td>設 備</td><td>—</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>特になし</td></tr> </table>	構 造	木造平家建	屋 根	瓦葺	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	内 壁	塗壁等	天 井	合板等	床	畳、カーペット等	設 備	—	その他	特になし
構 造	木造平家建																
屋 根	瓦葺																
外 壁	亜鉛メッキ鋼板等																
内 壁	塗壁等																
天 井	合板等																
床	畳、カーペット等																
設 備	—																
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…後添建物間取図参照																
品 等	やや劣る																
保守管理の状態	劣る																
建物の利用状況	・所有者が住居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	・建物の一部が登記簿上農地である目的外土地に跨在する可能性が高い（建物配置図参照）。																

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物(符号2)		
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：不詳 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	—	
	天 井	—	
	床	—	
	設 備	—	
	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…物置 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	・所有者が物置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	・朽廃が顕著であり現状のままでは使用困難である。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物(符号3)		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：昭和53年5月日不詳新築 経 過 年 数：45年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	鉄骨造2階建	
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス等	
	床	ビニールシート等	
	設 備	電気	
	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…居宅兼物置兼事務所 間取り…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る		
建物の利用状況	・所有者が居宅兼物置兼事務所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	・所有者によれば屋根の一部が破損しているとのこと。		

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	附属建物(符号4)		
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日（登記記載）：昭和46年1月日不詳新築 経 過 年 数：52年 経済的残存耐用年数：乏しい		
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	—	
	天 井	—	
	床	—	
	設 備	—	
	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…物置 間取り…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	・所有者が物置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	特になし		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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9年5月5日新築 経 過 年 数：約26年 経済的残存耐用年数：数年程度		
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	クロス、塗壁等	
	天 井	クロス、合板等等	
	床	フローリング、畳等	
	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…後添建物間取図参照		
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
建物の利用状況	・所有者が主に住居として使用している。 ※「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	・特になし		

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、対象物件からは十分な収益を見込むことが出来ないことから、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, 3 (土地)

物件1, 3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	40,600	0.80	946.63	0.90	27,670,000
3	40,600	0.80	131.77	0.90	3,850,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 浜松浜北ー8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$41,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/102 \times 100/101 \div 40,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公示地等は街路条件等で優る。

イ 個 別 格 差：規模(ー)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 4, 5 (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
4-主	120,000	41.93	0.01	50,000
4-符号2	90,000	50.75	0.01	50,000
4-符号3	130,000	130.25	0.02	340,000
4-符号4	100,000	79.49	0.01	80,000
物件4計				520,000
5	140,000	227.33	0.10	3,180,000

ウ 現価率：(物件4-主)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件4-符号2)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件4-符号3)

経過年数及びその市場性から0.02と判断した。

(物件4-符号4)

経過年数及びその市場性から0.01と判断した。

(物件5)

経過年数及びその市場性から0.05と判断した。

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の内、約60%	16,600,000	0.30	法定地上権	4,980,000 (物件4)
1の内、約40%	11,070,000	0.40	法定地上権	4,430,000 (物件5)
3の内、約60%	2,310,000	0.30	法定地上権	690,000 (物件4)
3の内、約40%	1,540,000	0.40	法定地上権	620,000 (物件5)

イ 土地利用権等割合：物件4，5の敷地部分を建築面積の比率で按分して求めた。

$$\text{物件4} \cdots \text{約60\%} \quad 252.74\text{m}^2 / (252.74\text{m}^2 + 168.63\text{m}^2)$$

$$\text{物件5} \cdots \text{約40\%} \quad 168.63\text{m}^2 / (252.74\text{m}^2 + 168.63\text{m}^2)$$

$$\text{※物件4建物の建築面積} 41.93\text{m}^2 + 50.75\text{m}^2 + 80.57\text{m}^2 + 79.49\text{m}^2 = 252.74\text{m}^2$$

物件4，5それぞれの土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	持分 力 カ	評価額 （円） (ア±イ)×ウ× エ×オ×カ
1	27,670,000	－ 9,410,000	—	0.80	0.65	100/100	9,500,000
3	3,850,000	－ 1,310,000	—	0.80	0.65	100/100	1,320,000
4	520,000	＋ 5,670,000	—	0.80	0.65	100/100	3,220,000
5	3,180,000	＋ 5,050,000	—	0.80	0.65	80/100	3,420,000
一括価額（合計）							17,460,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の一部が登記簿上農地である目的外土地に跨在する可能性が高いこと、共有持分の建物を含むこと等の市場性を考慮した。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 浜松浜北ー8

所 在：浜松市浜北区平口483番

価 格：41,800円／㎡

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：344㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側5.3m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：一般住宅のほかに農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

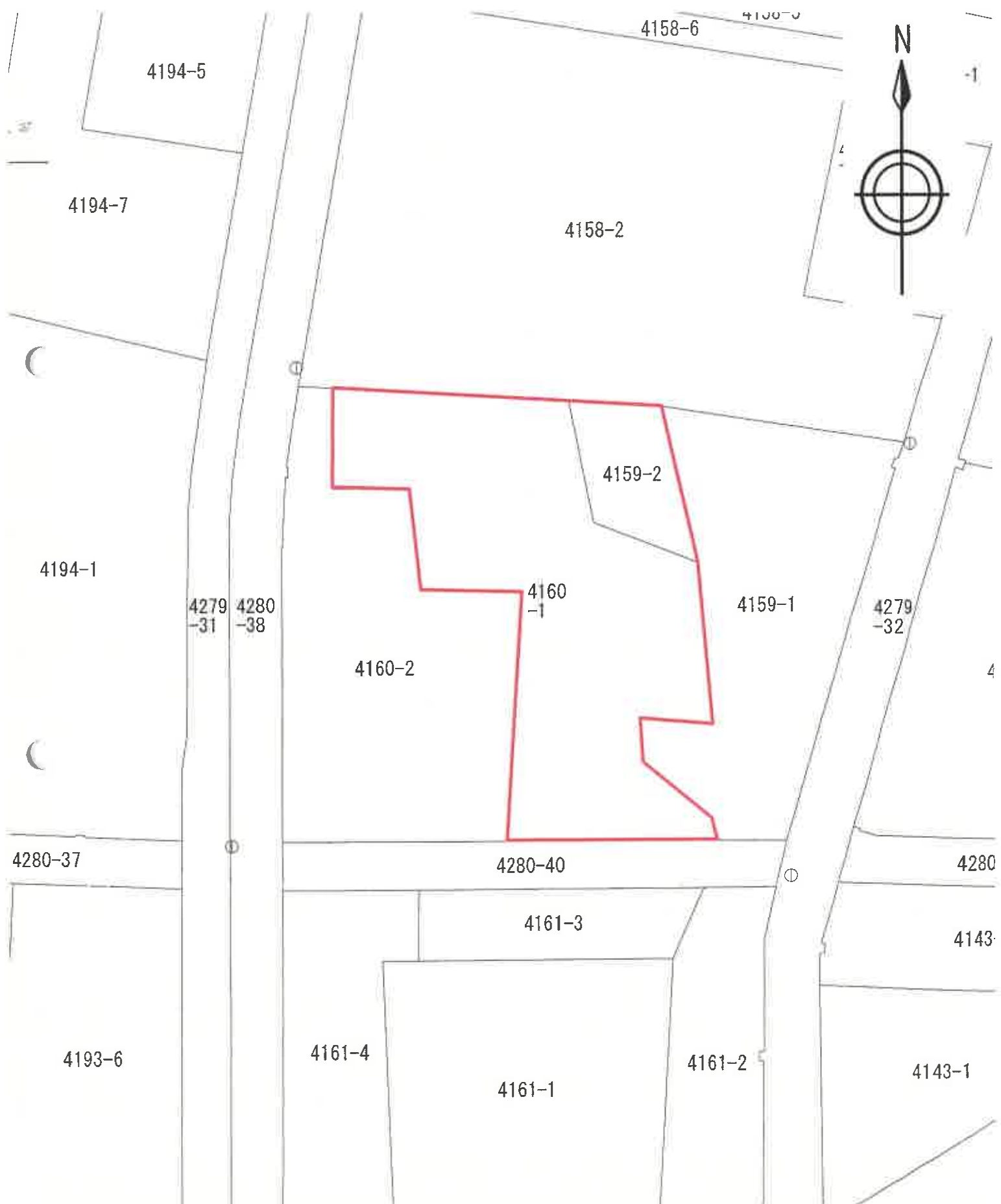
位置図



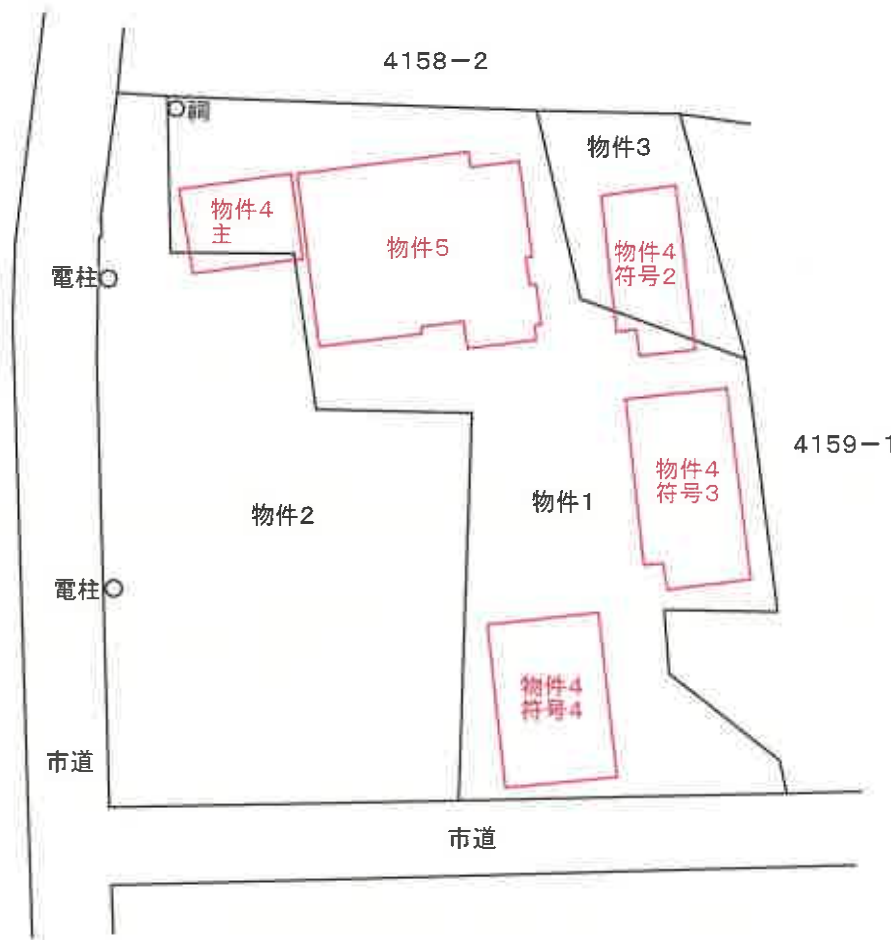
1 : 30,000 相当

地図上の1センチは 約 300メートル

公図写
1/500



建物配置図



間 取 図 (物件 4)

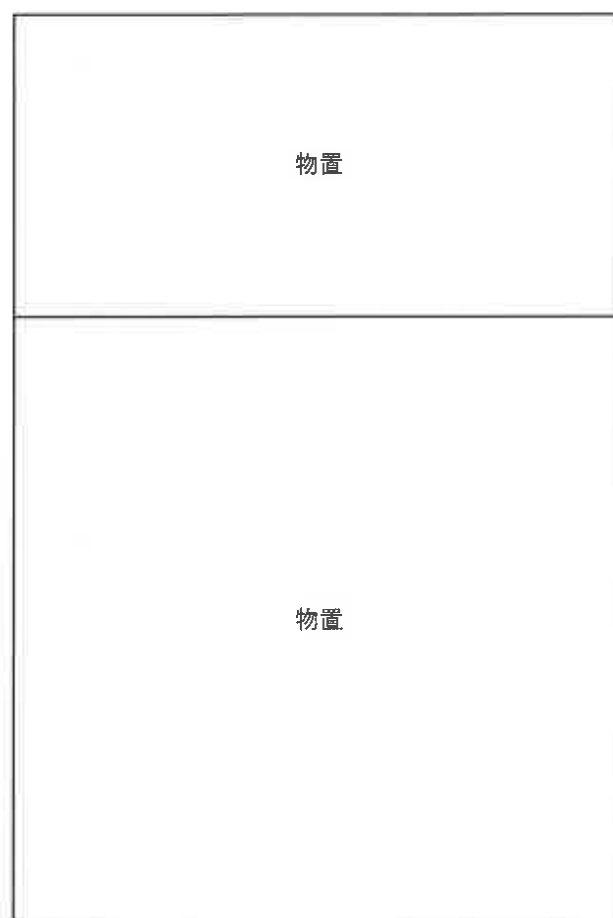
主である建物



符号2

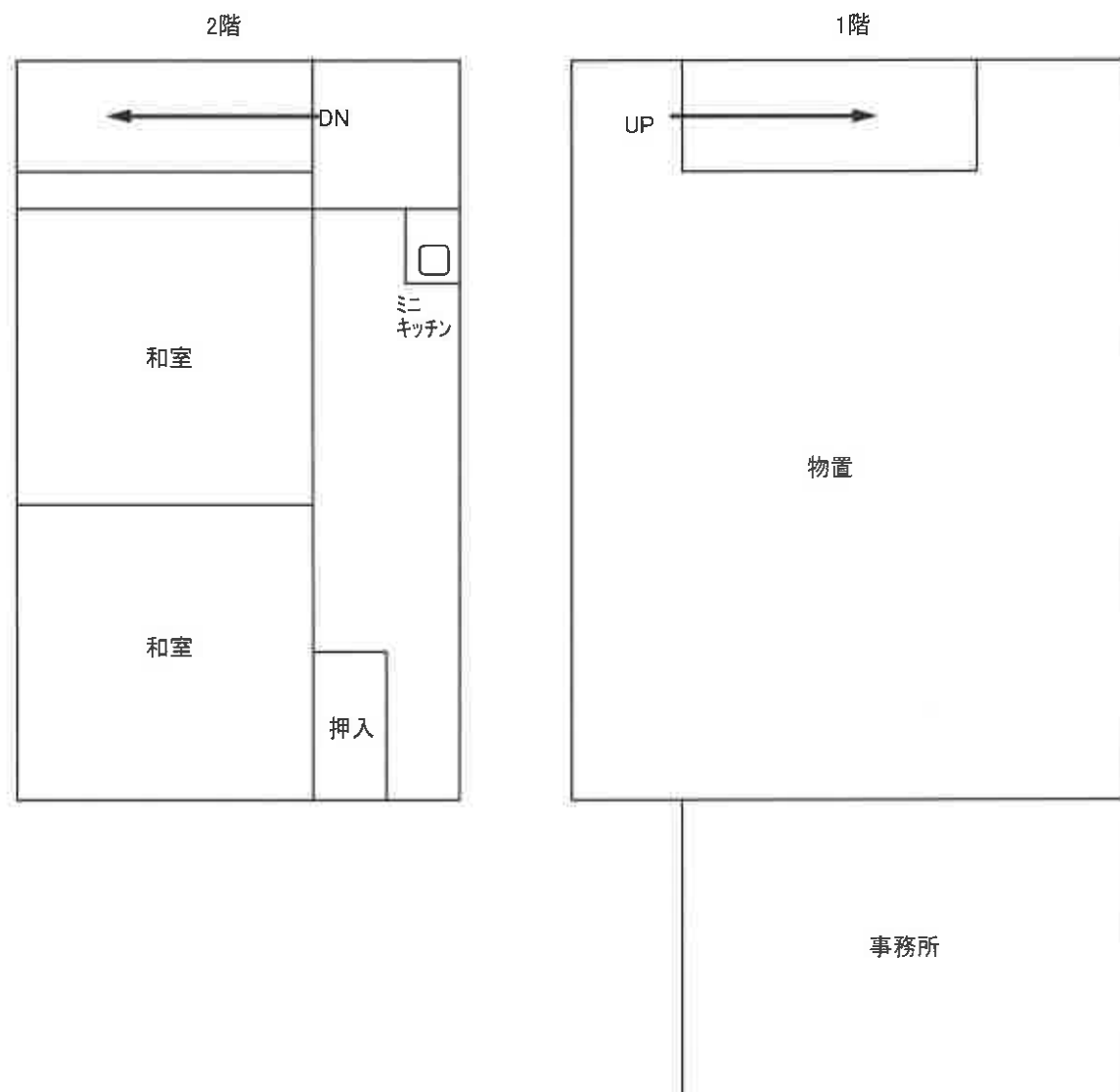


符号4



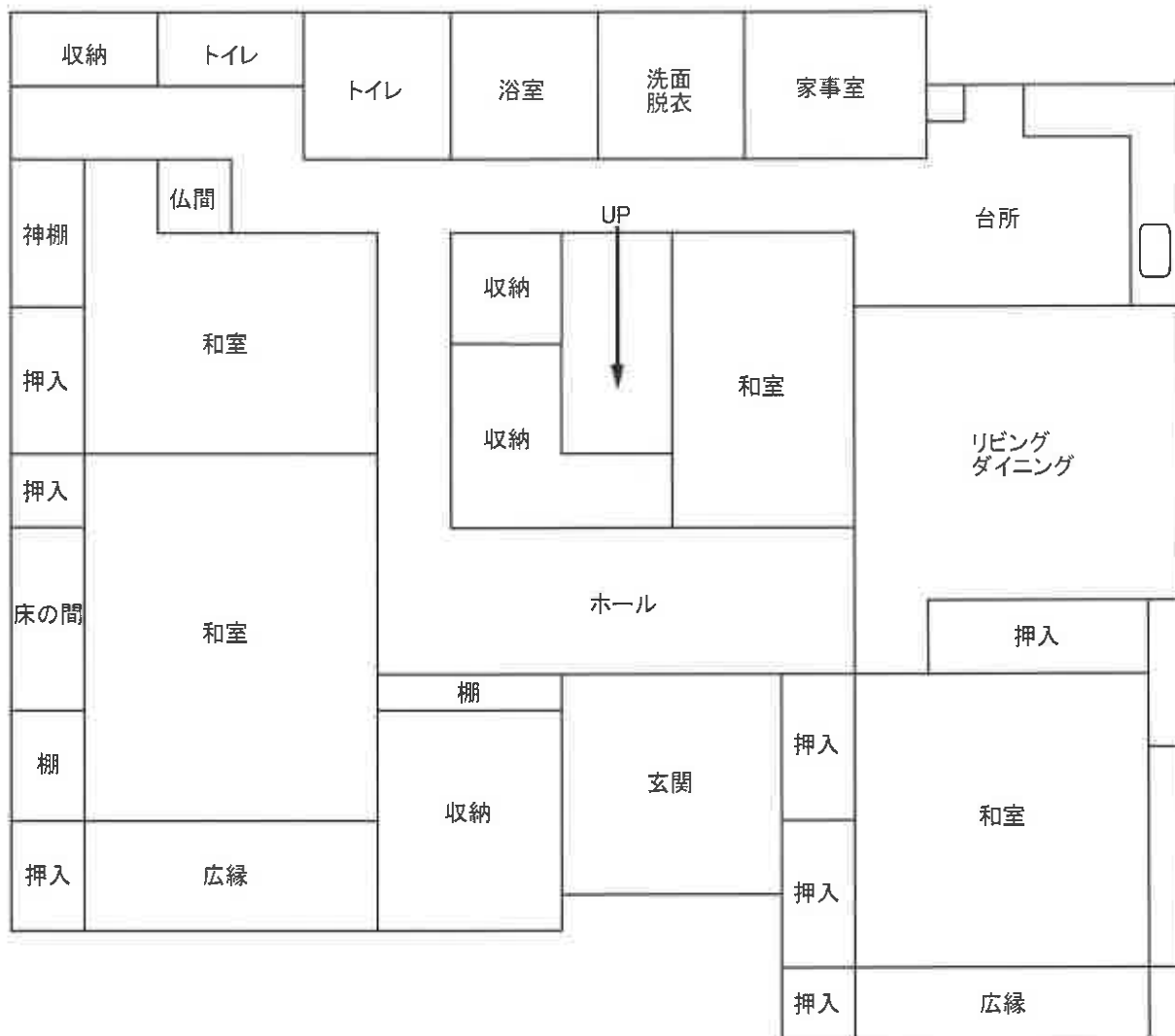
間 取 図 (物件 4)

符号3



間 取 図 (物件 5)

1 階



2 階

