

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 松 井 一 代

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 静岡地方裁判所富士支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 30 日 午前 10 時 00 分 場 所 静岡地方裁判所富士支部執行係
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。	

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	2, 020, 000 1, 616, 000	一括	404, 000	49, 472	0
1	820, 000				
2	1, 200, 000				



物 件 目 録

1 所 在 富士宮市栗倉字籠場
地 番 2712番100
地 目 宅地
地 積 304.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市栗倉字籠場 2712番地100
家屋 番号 2712番100
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 98.58平方メートル
2階 57.81平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 16.52平方メートル
2階 16.52平方メートル

共有者 A 持分21分の18



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 10 日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 松 井 一 代

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

【物件番号 1, 2】

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 及び売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 1885 番及び地番 2712 番 103）との各境界が不明確である。

【物件番号 2】

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。

《 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、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 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 富士宮市栗倉字籠場

地 番 2712 番 100

地 目 宅地

地 積 304.23 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市栗倉字籠場 2712 番地 100

家屋 番号 2712 番 100

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 98.58 平方メートル
2 階 57.81 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 16.52 平方メートル
2 階 16.52 平方メートル

共有者 A 持分 21 分の 18



令和6年（ヌ）第24号

令和6年11月11日受理

令和7年 / 月 6日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 杉 山 聡 印

（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 富士宮市栗倉字籠場
地 番 2712 番 100
地 目 宅地
地 積 304.23 平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市栗倉字籠場 2712 番地 100
家屋 番号 2712 番 100
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 98.58 平方メートル
2 階 57.81 平方メートル

共有者 A 持分 21 分の 18

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県富士宮市栗倉2712番地の100		
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 ☒ 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B（建物の売却対象外持分所有者） 上記の者らが本土地上に、主に下記建物を共有して占有している。BはAの母親であり、地代等金銭の授受もなされていないことから、平成4年9月22日（登記簿の建物建築年月日）から使用借権に基づき同土地を占有しているものと認めた。 ☐ 「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、簡易物置（動産）が存する		
建物	物件 2		
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：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積：1階 16.52㎡、2階 16.52㎡（評価証明書の記載） }		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☒ その他の者B（建物の売却対象外持分所有者） 上記の者らが家族とともに本建物を 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	本件建物は持分（21分の18）のみの売却である		
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 ☒ 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

そ の 他 の 事 項

1 本物件は、西側で市道粟倉54号線に接する。なお、南東側で接する道路は法定外道路であり、本物件への出入りには西側市道が利用されている。

2 西側隣地（登記簿の記載は下表のとおり）の現況は、道路である。

地番	地目	地積	所有者
2712-110	公衆用道路	699㎡	富士宮市

3 南東側法定外道路は、本物件の敷地よりも低い位置にある。

4 水道は簡易水道を利用しており、加入金が必要とのことである。詳細は、評価書を参照されたい。

5 東側（1885）及び南東側（2712-103）隣地との境界は外観上判然としない。

6 当職が所有者Aから聴取した陳述の要旨は、以下のとおりである。

- (1) 本件建物には、私と売却対象外持分所有者であるBが家族とともに居住しています。第三者に賃貸等している事実はありません。
- (2) Bは私の母親なので、地代等はもらっていません。
- (3) 未登記の2階建ての物置は、25～6年前に建てました。以降、現在まで物置として使用しています。
- (4) 地震で浴室が損傷したのでリフォームしました。また、1階南東側和室を洋室に変えました。2階南西側洋室の壁に陥没箇所があります（写真5）。
- (5) 2階北西側洋室の天井に屋根裏収納があります。
- (6) 本件建物はオール電化です。5～6年前にエコ給湯設備を備えました。購入代金は支払済です。
- (7) 屋内でネコを2匹飼っており、ふすまに若干爪痕などがあると思います。
- (8) 敷地内に井戸や祠といった類いのものはありません。
- (9) 隣地との境界についてトラブルは生じていません。2階建ての物置は敷地内に収まっていると思います。

7 公法上の規制及び供給施設の詳細等については、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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月11日(月) : - :	当庁執行官室	間取図交付請求(郵送) 富士宮市役所
令和6年11月14日(木) 14:50-15:00	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請(窓口) 地積測量図は備置なし
令和6年11月18日(月) 13:35-14:00	物件所在地 (1回目)	現況調査、写真撮影(外観)
令和6年11月19日(火) : - :	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和6年11月21日(木) 10:25-10:35	富士宮市役所 管理課	接面道路につき調査
令和6年12月5日(木) 9:05-9:40	富士宮市役所 収納課	評価証明書交付申請(窓口) 未登記附属建物につき調査
令和6年12月6日(金) : - :	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和6年12月9日(月) 13:27-14:16	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＞
(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 目的物件入口は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠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

0 写真撮影位置・方向

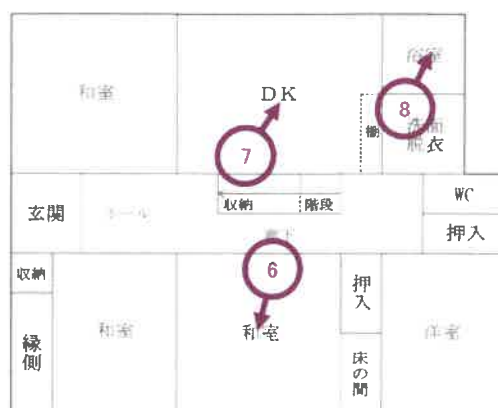
建物配置図（概略）



間取図（物件2）

（主である建物）

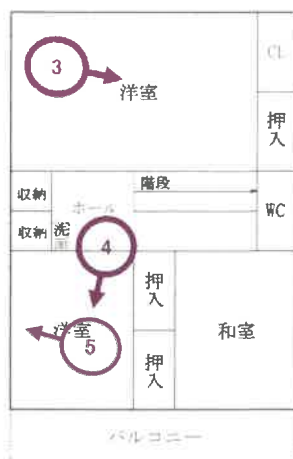
（未登記附属建物）



1階



1階



2階



2階

（ 5 枚目 ）

1



2

物件2未登記附属建物

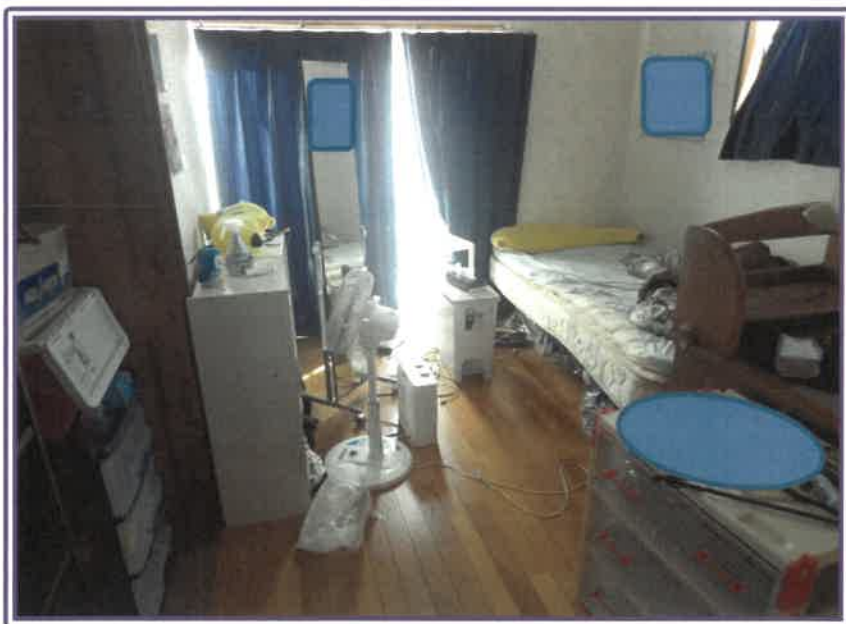
簡易物置(動産)



3



4



5



壁の陥没箇所

6



7



8



令和6年（ヌ）第 24号
令和6年12月 9日 現地調査
令和6年12月13日 評 価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

米 山 和 志 印

物 件 目 録

1 所 在 富士宮市栗倉字籠場

地 番 2712番100

地 目 宅地

地 積 304.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 富士宮市栗倉字籠場 2712番地100

家屋 番号 2712番100

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 98.58平方メートル
2階 57.81平方メートル

共有者 A 持分21分の18

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 820,000円
物件2（建物）	金 1,200,000円

- 1 一括価格は、物件1、物件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。

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	未登記附属建物有
特 記 事 項		
・ 物件 1 の土地の上に物件 2 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 身延線「富士宮」駅の北東方・直線距離約 7.6 k m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士宮市中心部から北東方に位置する。市街化調整区域に指定されている地域で、周囲は、農地、林地が多く見られる。利便性が劣り、宅地化の影響は弱く、今後も土地利用の大きな変化は予測されない。	
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 指定なし 6 0 % 2 0 0 % 指定なし －
画 地 の 状 況	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	3 0 4.2 3 m ² 不整形 一部は傾斜しているが概ね平坦。 西側で接面する市道とは、等高に接面している部分と高く接面している部分がある。南東側道路と高く接面。角地 －
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約 5.5 m の舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 南東側で幅員約 4.3 m の舗装公道（建築基準法上の道路でない）に接面。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件2の建物敷地等として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし	

供給処理施設	上水道 あり ※特記事項参照 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、目的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、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、目的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施設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	・市街化調整区域内の宅地であるが、既存宅地の確認を受けている。 ・富士宮市役所が管理する上水道はないが、簡易水道（西富士用水）がある。一般住宅用の場合は加入金40万円が必要である。 ※詳細は富士開拓農業協同組合営農課に問い合わせされたい。 ・南東側道路とは2m程度高く接面しており、南東側道路からの出入りは不可能である。 ・東側隣接地とは1m程度低い。 ・東側及び南東側隣接地との境界は外観上、判然としない。 ・未登記附属建物がある。 ・簡易物置（動産）が1個ある。 ・地代の授受はない。 ・土砂災害警戒区域（区域名：市兵衛沢第1支溪） ・隣地とは最大で2m程度高い箇所があるため、建築行為等を行う場合は、静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）が適用される可能性がある。

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4年9月新築 経 過 年 数：約32年 経済的残存耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：ビニールクロス、ジュラク、土壁等 天 井：ビニールクロス、合板等 床 ：フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：電気、給排水、衛生等 その他：－
床面積（現況）	ほぼ公簿通りと見られる。
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	共有者及びその家族が居宅として居住している。 ※ 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	・持分21分の18が対象である。 ・内壁に損傷、汚れ等が見られる箇所がある。 ・建具に損傷が見られる箇所がある。 ・猫2匹を室内で飼育している。 ・2階北西側洋室の天井に屋根裏収納がある。 ・共有者によるとオール電化とのことである。 ・共有者によると、1階南東の部屋は新築時は和室であったが、洋室に変更したとのことである。

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：不明 ※特記事項参照 経 過 年 数：不明 経済的残存耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：木材等 内 壁：木材等 天 井：木材等 床 ：コンクリート、木材等 設 備：電気 その他：－
床面積（現況）	固定資産評価証明書通りと見られる。
現 況 用 途 等	現況用途：物置 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保 守 管 理 の 状 態	普 通
建 物 の 利 用 状 況	共有者及びその家族が物置として利用している。 ※ 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	・持分21分の18が対象である。 ・共有者によると25年程度前に新築したとのことである。 ・固定資産評価証明書によると、床面積は1階16.52㎡、2階16.52㎡。延床面積は33.04㎡。

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等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	10,300	0.95	304.23	0.95	2,830,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士宮－25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,200 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 180 \div 10,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位

◇地域格差：街路条件＋、交通・接近条件＋、環境条件＋

イ 個別格差：形状△、隣地との高低差△

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物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	持 分 ウ	現価率 エ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ×エ＝オ
2（主）	153,000	156.39	18/21	0.07	1,440,000
2（附）	35,000	33.04	18/21	0.10	100,000

2（主）

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現価率：建築時期、維持管理の状態、市場性等を考慮し、現価率を7%と査定した。

2（附）

イ 現況延床面積：固定資産評価証明書数量による。

エ 現価率：建築時期、維持管理の状態、市場性等を考慮し、現価率を10%と査定した。

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	割合 イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ = エ
1 土地の控除	2,830,000	—	0.4	法定地上権	1,130,000
2 建物の加算	2,830,000	18/21	0.4	法定地上権	970,000

イ 割合：物件2は、共有持分 18/21 が対象であるため、割合についても 18/21 とした。

ウ 敷地利用権等割合：物件1の敷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オ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①エ) 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	2,830,000	— 1,130,000		0.8	0.6	820,000
2	1,540,000	+ 970,000	—	0.8	0.6	1,200,000
一 括 価 格 (合 計)						2,020,000

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、物件2は共有持分が対象であること等の理由で、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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 公 示 地 富士宮－25

所 在：富士宮市栗倉字下大塚860番4

価 格：19,200円／㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：207㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東10m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物配置図（概略）

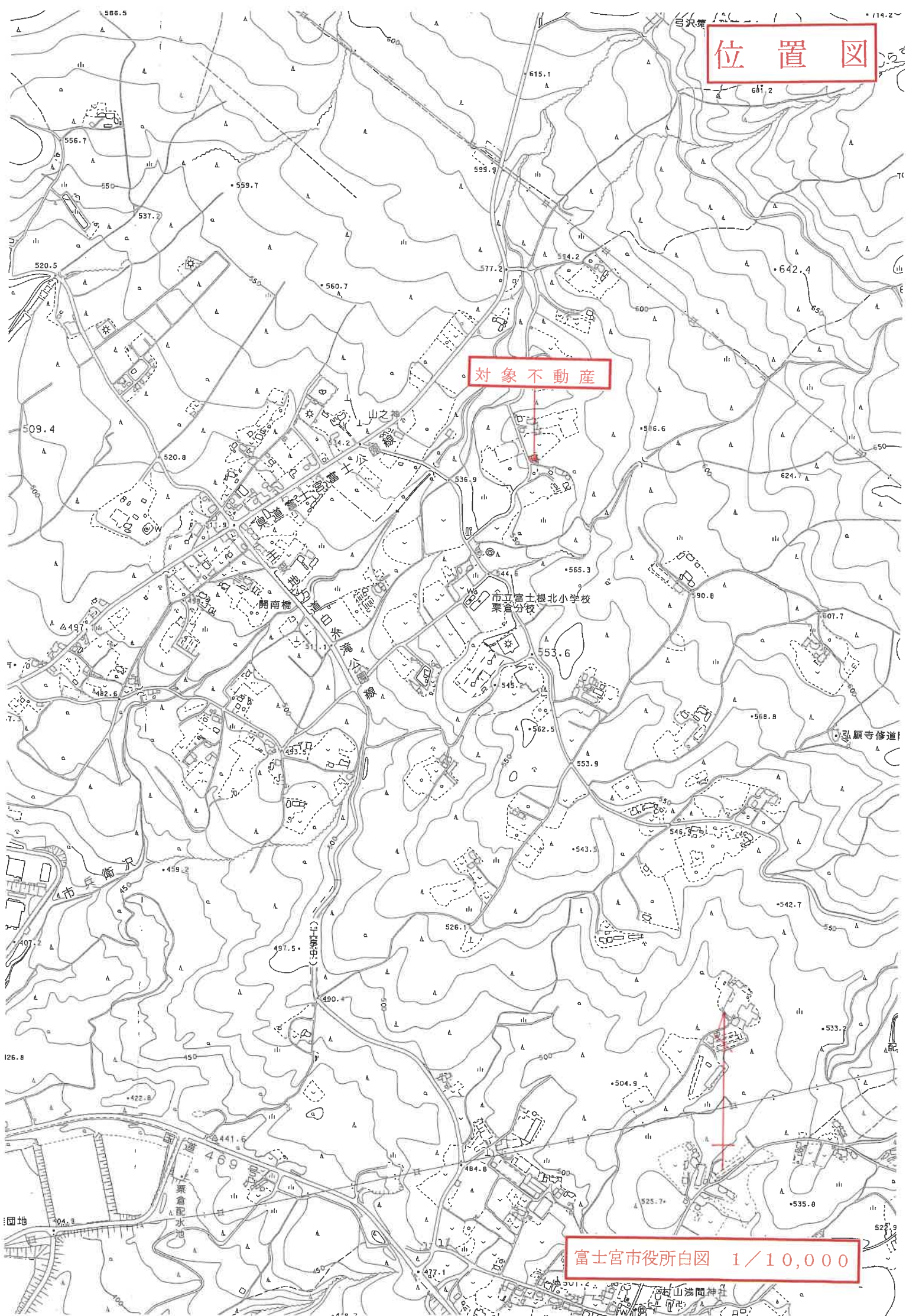
4 間取図

以 上

位置図

対象不動産

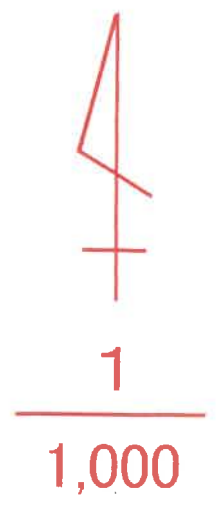
富士宮市役所白図 1/10,000



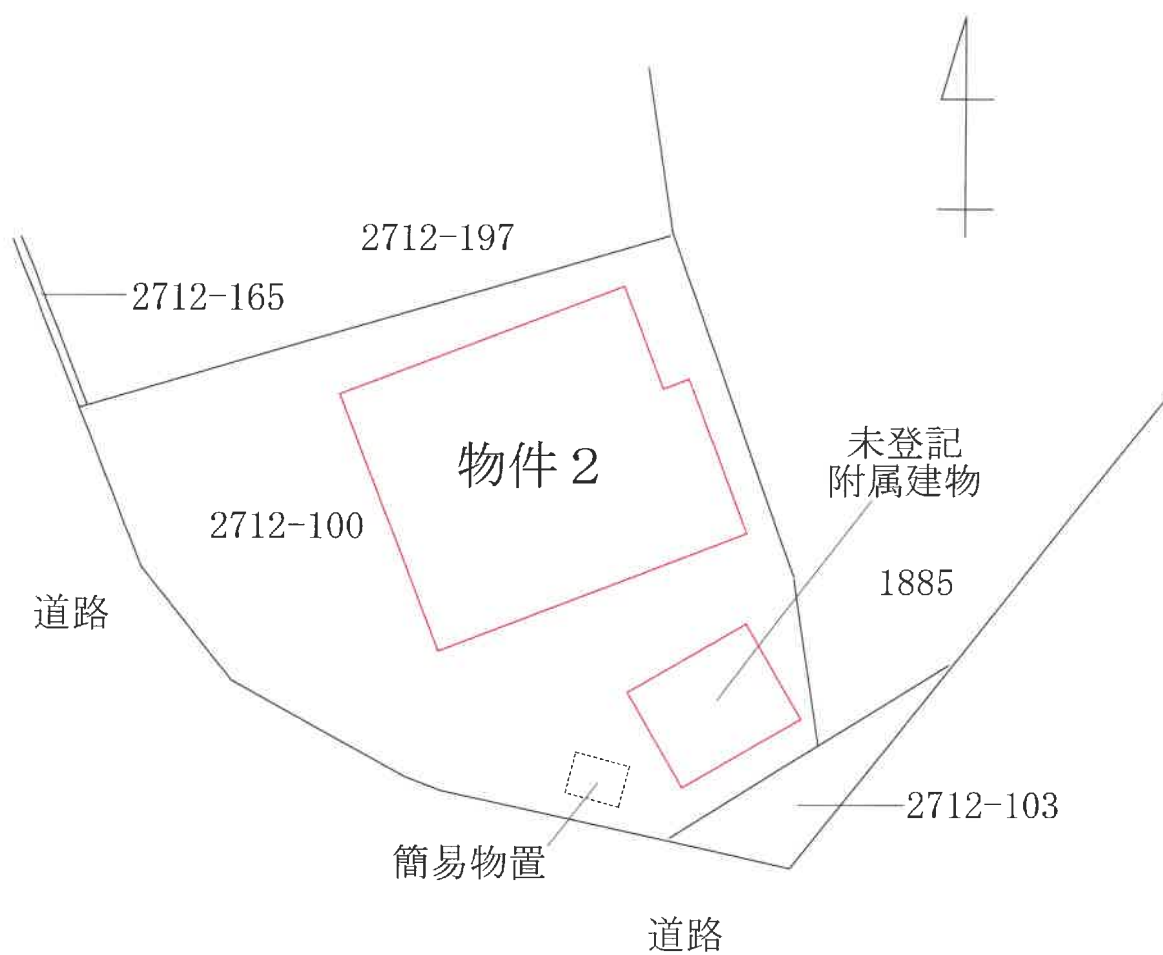
位置図

公示地 富士宮-25

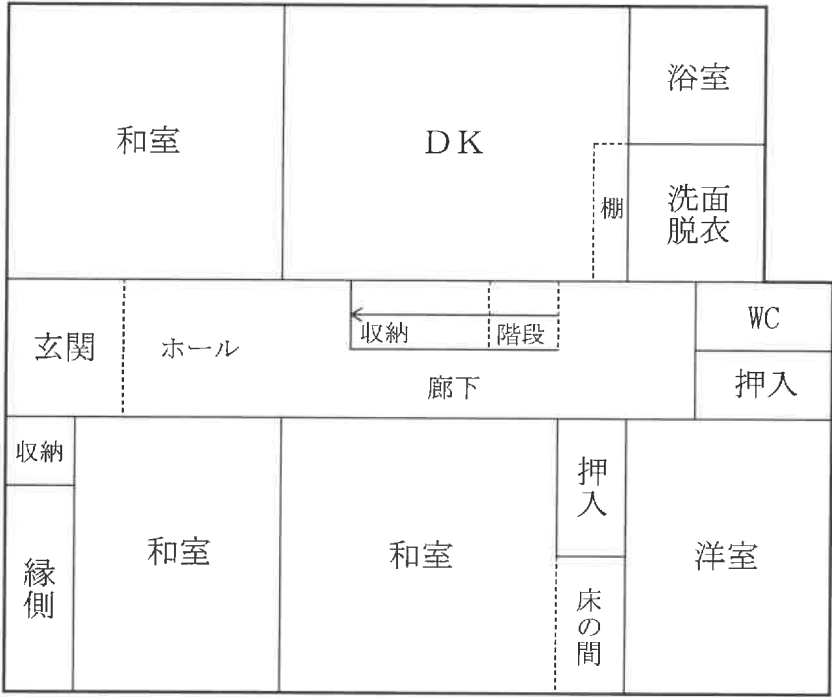
公 図 写



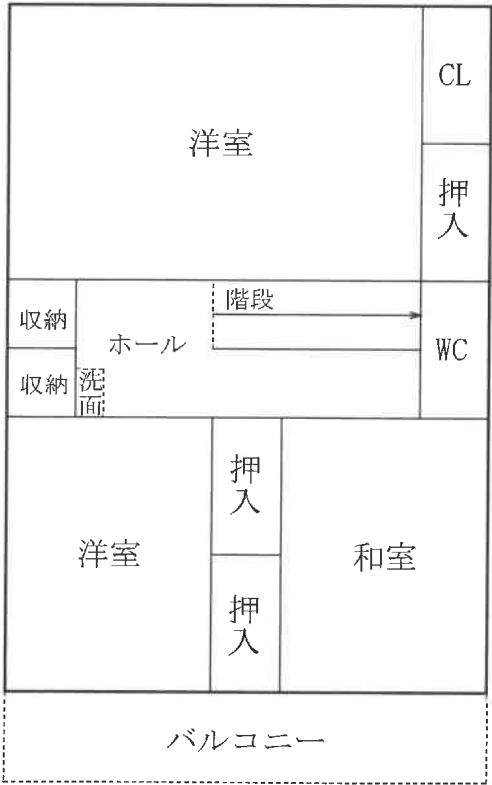
建物配置図 (概略)



物件 2
(主である建物)

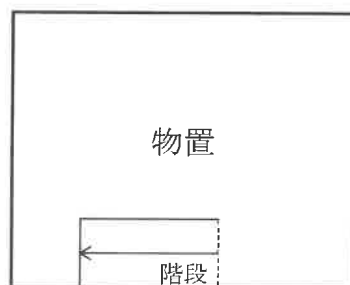


1 階

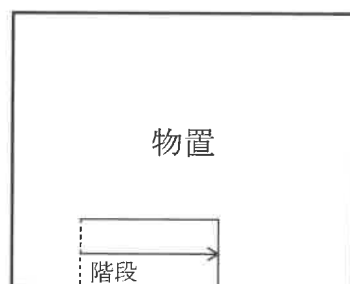


2 階

物件 2
(未登記附属建物)



1 階



2 階