

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 29 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 10 月 29 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 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 11 月 13 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 11 月 14 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 9 月 29 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）
1～3	4,450,000 3,560,000	一括	890,000	40,325	11,009
1	10,000				
2	2,130,000				
3	2,310,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 富士宮市大岩字南谷戸

地 番 132番11

地 目 公衆用道路

地 積 72平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 富士宮市大岩字南谷戸

地 番 132番15

地 目 宅地

地 積 169.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士宮市大岩字南谷戸 132番地15

家屋 番号 132番15

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 8月12日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 内 藤 雄 介

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番132-17及び地番132-18）を通行のため無償で利用している。

《 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 富士宮市大岩字南谷戸

地 番 1 3 2 番 1 1

地 目 公衆用道路

地 積 7 2 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 富士宮市大岩字南谷戸

地 番 1 3 2 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 6 9 . 2 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士宮市大岩字南谷戸 1 3 2 番地 1 5

家屋 番号 1 3 2 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

所有者 A



令和6年（ヌ）第26号

令和7年 1月21日受理

令和7年 3月3日提出

現 況 調 査 報 告 書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 谷 津 幸 則

（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 富士宮市大岩字南谷戸

地 番 132番11

地 目 公衆用道路

地 積 72平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 富士宮市大岩字南谷戸

地 番 132番15

地 目 宅地

地 積 169.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士宮市大岩字南谷戸 132番地15

家屋 番号 132番15

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



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、2
現 況 地 目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) □ (物件)
形 状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■建物配置図のとおり □
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者A □その他の者 上記の者が物件2の上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり ■物件1の土地は公衆用道路(位置指定道路)として利用されている。
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	「その他の事項」に記載のとおり
建 物	物件 3
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(□主である建物 □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A □その他の者 上記の者が本建物を住居として占有している。 □「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	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の 仮 処 分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ■建物配置図のとおり

(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 本調査に当たって所有者Aとの面談はできなかったが、A宛の郵便物及び公的関係書類等の存在、債権者代理人の陳述、現場の状況から、占有状況等は2枚目のとおりと思料した。ただし、Aは本物件に常駐はしておらず、定期的いし不定期に本物件の管理をしていると見受けられた。なお、債権者代理人によると、債権者Bは以前物件3の建物の2階部分を物置として間借りしていたが、現在は荷物を搬出し、同建物を占有していないとのことである。現地での見聞によっても、第三者が占有している兆候は見受けられなかった。
- 2 物件1の土地は、幅員約4.1mの位置指定道路（指定年月日平成10年5月29日、整理番号10-1）に該当する。同位置指定道路は、その北側で舗装市道阿幸地55号線に接続している。
- 3 物件2の土地への進入に当たっては、物件1の位置指定道路のほか、地番132-17・18の土地（それぞれC・D所有の宅地）を通過する必要がある。C宅住人によると、同土地を利用するにあたっての土地所有者との間の取決めや金銭の授受はないとのことである。
- 4 物件2の土地から西側隣接地との行き来可能なフェンス扉が存在する（写真4参照）。
- 5 物件3の建物は、和室の襖が剥がされており、階段付近のクロスに猫のひっかき傷のような傷が見受けられた。その他、経年相応の劣化状態と思料された。
- 6 本物件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 (要旨) 等
■債権者代理人	1 以前、物件3の建物の2階部分を債権者が物置として使用していましたが、現在は荷物を引き上げており、同建物を使用していないと聞いています。 2 物件3の建物を訪れてもAと会えたことはなく、Aへの郵便物は他の住所に転送されるのですが、電気やガスは動いているので、Aが物件3の建物に居住しているのかどうかは、よく分からない状態です。
■C宅住人	1 近隣住民が地番132-17・18の土地を通行するにあたって、取決めや金銭の授受はないと把握しています。

(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
7年 1月21日(火) ：－：	執行官室	富士宮市役所に対し本件建物間取図取寄せ申請・受領
7年 1月29日(水) 16：00－16：10	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観)
7年 1月30日(木) 9：00－9：10 10：40－10：50	静岡地方法務局 富士支局	近隣土地の公図申請・受領 件外土地(132-5外)登記事項要約書申請・受領 本件土地地積測量図申請・受領
7年 1月31日(金) 9：10－9：13	執行官室	債権者代理人から電話聴取
7年 2月19日(水) 10：20－11：05	物件所在地	D宅訪問(不在)、C宅住人と面談 占有・間取り・隣接地等現地調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日() ：－：		
年 月 日() ：－：		
(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7年2月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Eを立ち会わせ、債権者代理人から借用した合鍵で解錠し、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



出 力 縮 尺	1/600
------------	-------



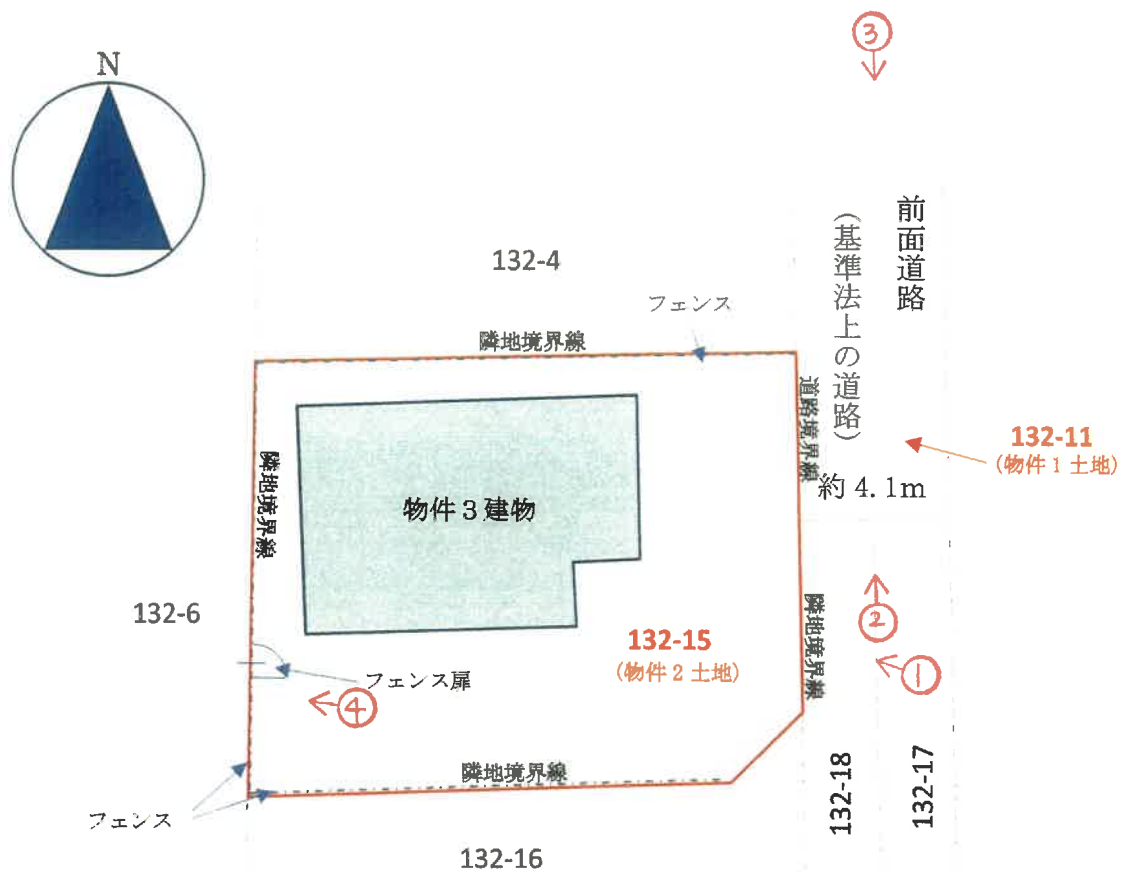
動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け記載した図面です。

(6 枚目)

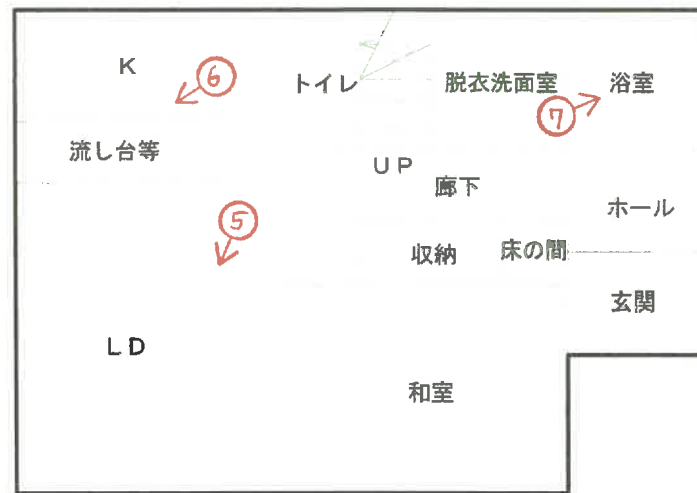
地番
区域見出

大岩

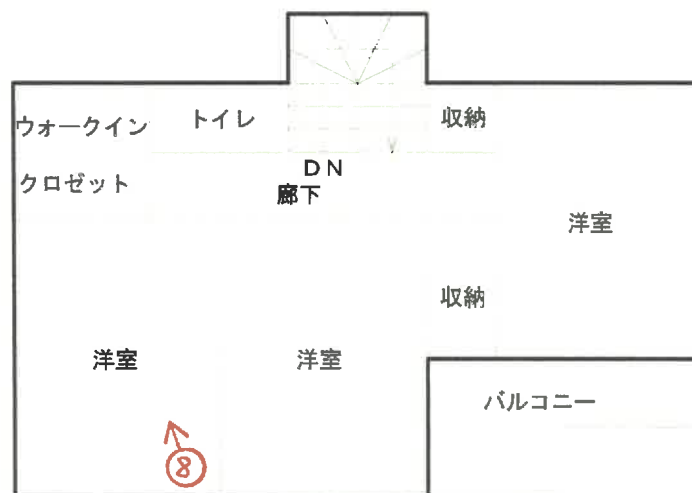
建 物 配 置 図



間 取 図



1 階



2 階

 印 写真撮影方向を示す

写真1



写真2

物件1



132-18

132-17

(9 枚目)

写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



令和6年(ヌ)第 26号
令和7年2月19日現地調査
令和7年2月28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
西 園 文 人 ⑩

物 件 目 録

1 所 在 富士宮市大岩字南谷戸

地 番 132番11

地 目 公衆用道路

地 積 72平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 富士宮市大岩字南谷戸

地 番 132番15

地 目 宅地

地 積 169.21平方メートル

所有者 A

3 所 在 富士宮市大岩字南谷戸 132番地15

家屋 番号 132番15

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一括価格	
金4,450,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金2,130,000円
物件3（建物）	金2,310,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の土地の内訳価格は、物件3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3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、引き渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類また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 上	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・ 物件2土地上に物件3建物が存する。		

※現況欄に記載なき事項はほぼ登記記載に同じ

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状態等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「富士宮」駅の北東方、直線距離にて約2.0km付近に別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	一級河川「弓沢川」の東岸に位置し、一般住宅を主体とする住宅地域である。地価水準に大きな影響を与える変動要因は特段認められないため、当面は現状の環境が維持されると予測される。	
主な公法上の規制等（道路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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	なし
画 地 の 状 況	地 積	登記面積にほぼ同じ
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行 (物 件 2)	間口約4.5m、奥行約13.5m
	地 勢	ほぼ平坦
	接 道 状 況	敷地の東側で下記道路に間口約4.5mでほぼ等高に接面している中間画地。
	そ の 他	なし
接 面 道 路 の 状 況	幅員約4.1mの舗装私道（位置指定道路）	
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1土地は、公衆用道路として利用されている。なお、当該道路は建築基準法上の道路（位置指定道路）であり、共有持分は6分の1である。 ・ 物件2土地は物件3建物の敷地に供されている。 ・ 物件2土地への進入にあたっては、物件1土地の位置指定道路のほか、隣接地（地番132-17, 18）を通過する必要がある。詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・ 物件2土地より西側隣接地との行き来が可能なゲート（扉）が存在するが、詳細は不明である。 ・ 目的外建物の有無：無	

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、通常で敷地内への引き込みができる状態であることをいう。「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、敷地内に引き込みことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管が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、行政機関における確認事項に疑義がある場合で、将来的に当該施設が利用できるか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・ 富士宮市ホームページ（富士宮市遺跡地図）によると、対象地は文化財保護法に規定されている埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 対象地は土壤汚染対策法に規定される要措置区域、形質変更時要届出区域には該当しておらず、現地調査の限りにおいて土壤汚染の存する端緒は発見されなかった。 ・ 現地調査の限りにおいては、建築計画を制約するような地下埋設物の存否の端緒は発見されなかった。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）：平成11年4月8日 経 過 年 数 ： 約26年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹付塗装仕上 内 壁 ： クロス貼等 天 井 ： クロス貼等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水、衛生 そ の 他 ： なし
床 面 積	登記数量にほぼ同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者Aが本建物を住居として占有している。
特 記 事 項	・ 1階和室部分の襖紙がはがされており、階段付近のクロスに猫のひっかき傷のような損傷部がみられた以外は、概ね経年相応の劣化と思料された。 ・ 建物の建築年月からすると、アスベスト等の有害物質含有資材の使用は否定できないが、外観調査の限りにおいては、破損等により応急修繕を要するような箇所は認められなかったことから、有害物質含有資材等の有無及びその状態が価格に与える影響の程度は小さいと推定した。尚、当該判断は、有害物質使用資材が存しないと判断したものではなく、その存否・影響の程度については、別途専門家の調査を要することに留意されたい。

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、対象物件が快適性を重視する住宅地域に存するため、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、2（土地）

物件1、2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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) カ (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	40,100	0.05	72	-	1/6	20,000
2	40,100	0.97	169.21	0.9	1	5,920,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 富士宮-14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,600\text{円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/101 \times 100/100 \div 40,100\text{円/㎡}$

◇ 時点修正： 公示価格等の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+ 行政△

イ 個別格差： 物件2：道路使用△、物件3：方位+、間口△

ウ 地 積： 登記数量を採用

エ 建付減価： 建物との適応の状態、環境との適合の状態を考慮した。

(2) 物件3（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) エ (ア×イ×ウ)
3	150,000	99.36	0.1	1,490,000

ウ 現価率： 経過年数、維持管理の状態、建物の構造、用途等を考慮し、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、評価額を下記のとおり求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ (ア×イ)
2	5,920,000	0.4	法定地上権	2,368,000

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) (1(1)カ、1(2)エ) ア	土地利用権等価 格の控除及び加 算 (円) (2(1)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	20,000	-	/	1.0	0.6	10,000
2	5,920,000	-2,368,000	/	1.0	0.6	2,130,000
3	1,490,000	- +2,368,000	-	1.0	0.6	2,310,000
一括価格 (合計)						4,450,000

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の競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地 富士宮-14

所 在 : 富士宮市大岩字南谷戸42番15
価 格 : 40,600円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 212㎡
供給処理施設 : 上下水道
接 面 街 路 : 西6.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
指定建ぺい率50% 指定容積率80%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

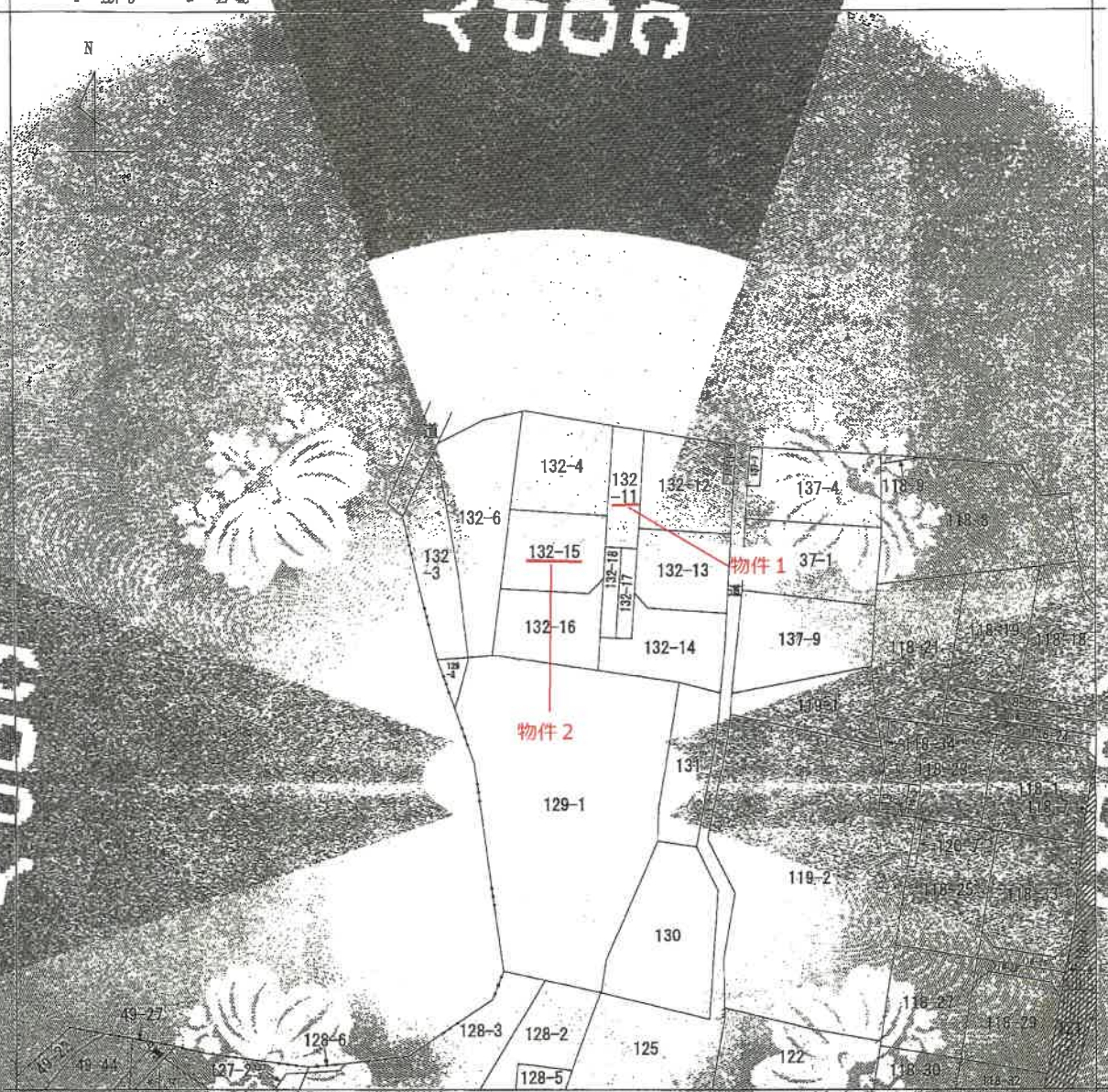
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物配置図
- 4 間取図

以上



1 120-6 49-3
2 127-5 49-43

N



注：地籍に属する図面は、土籍の図面を基にした不動産登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代わって、この図面を備え付けられるまでの間、土籍の図面を基にした図面を記載する図面とする。

注：図面の縮小は、縮小された部分にのみ。

地籍図の見出し

大台

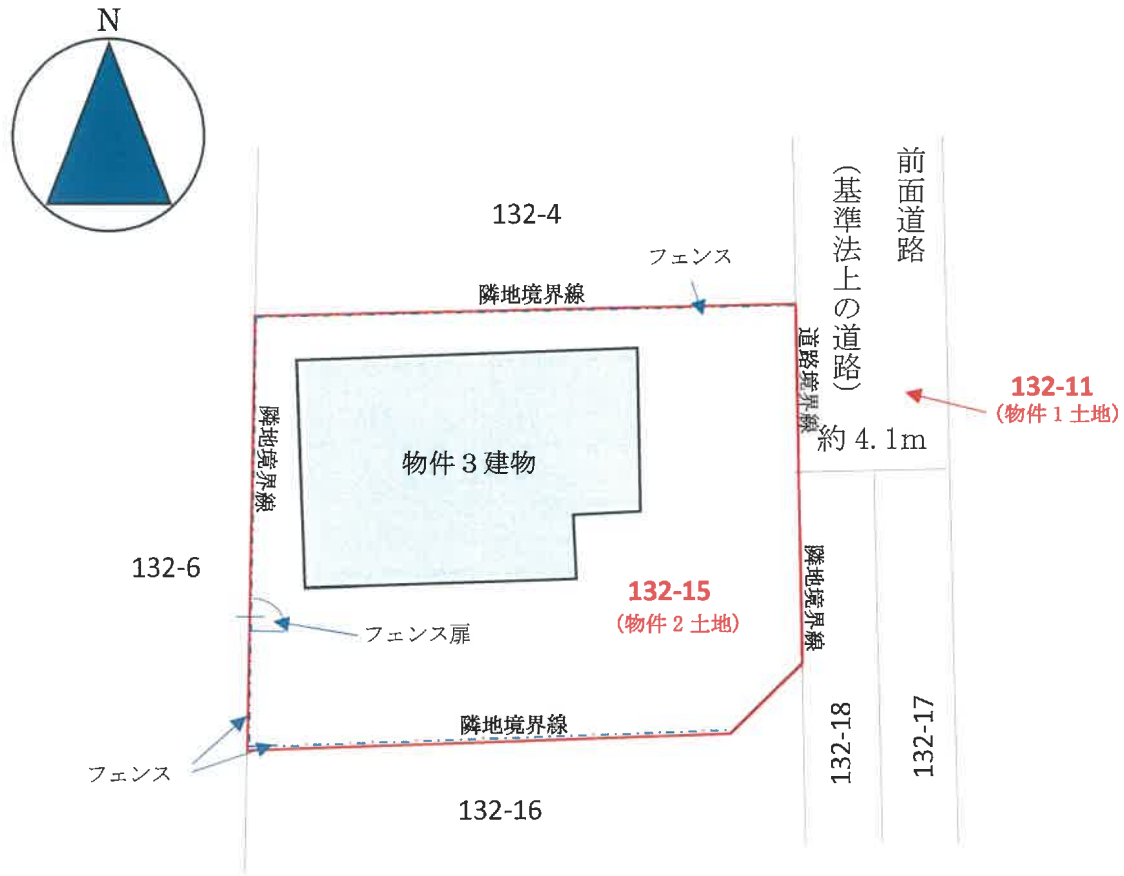
番 号	所 在	地 番
132番15	富士宮市大台字南谷戸	132番15
出 産	種 別	種 別
132番15	132番15	132番15
作 成	作 成	作 成
年月日	年月日	年月日

これは地図に準ずる図面に記載された内容であり、地籍図とは異なる場合があります。

令和6年12月5日
静岡地方裁判所

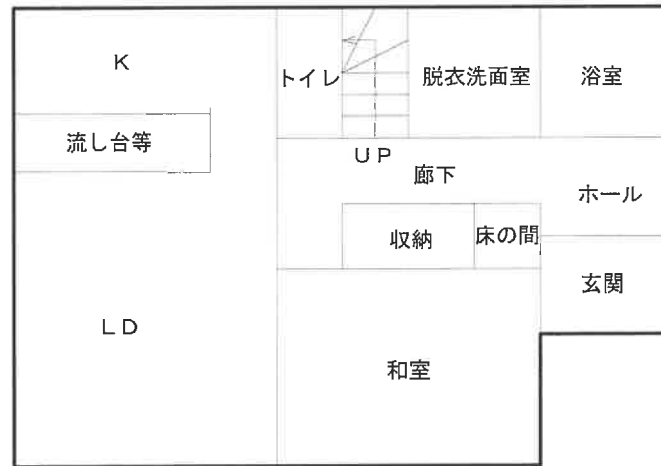
請求番号：13-1
(1/1)

建 物 配 置 図

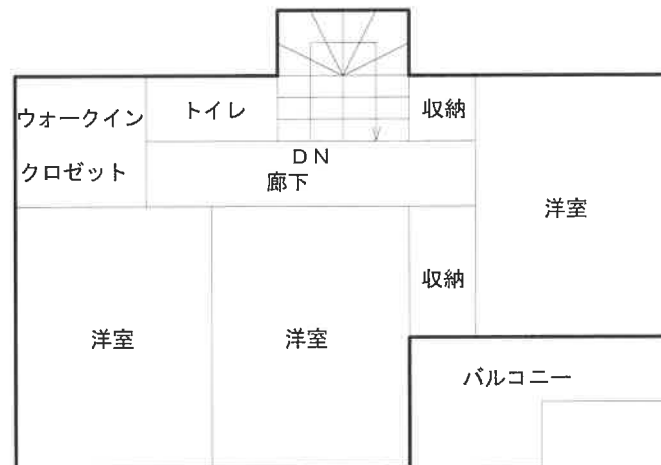


※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

間 取 図



1 階



2 階

※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。