

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4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12月 3日 午前 8時30分から<br>令和 7年12月10日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                                                                  | 日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分<br>場 所 静岡地方裁判所富士支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                                                                            | 日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分<br>場 所 静岡地方裁判所富士支部執行係                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                                                                          | 令和 7年12月18日 午後 1時00分から<br>令和 7年12月19日 午後 3時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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11月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>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）<br>買受可能価額（円）       | 一括<br>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 | 14, 950, 000<br>11, 960, 000 | 一括       | 2, 990, 000 | 77, 651  | 33, 314  |
| 1    | 2, 000, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 12, 950, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 富士宮市大岩字峰谷戸                                 |
|   | 地 番   | 5 8 3 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3 1. 6 1 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 富士宮市大岩字峰谷戸 5 8 3 番地 3                      |
|   | 家屋 番号 | 5 8 3 番 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 6. 5 1 平方メートル<br>2 階 5 5. 4 8 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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】

・ 1階部分（2階へ通じる玄関・ホール・階段部分を除く）を合同会社T 3が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

・ 2階へ通じる玄関・ホール・階段及び2階部分を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、「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   | 富士宮市大岩字峰谷戸                                 |
|   | 地 番   | 5 8 3 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3 1. 6 1 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 富士宮市大岩字峰谷戸 5 8 3 番地 3                      |
|   | 家屋 番号 | 5 8 3 番 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 6. 5 1 平方メートル<br>2 階 5 5. 4 8 平方メートル |



令和7年（ケ）第7号

令和7年3月27日受理

令和7年6月24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   | 富士宮市大岩字峰谷戸                                 |
|   | 地 番   | 5 8 3 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3 1. 6 1 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 富士宮市大岩字峰谷戸 5 8 3 番地 3                      |
|   | 家屋 番号 | 5 8 3 番 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 6. 5 1 平方メートル<br>2 階 5 5. 4 8 平方メートル |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 住居表示           | 静岡県富士宮市大岩583番地の3                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件    ） <input type="checkbox"/> （物件    ）                                                                                                                                        |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物配置図（概略）のとおり                                                                                                                                                                          |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者<br>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<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                            |  |
| 下記以外の建物（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                     |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {           種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                          |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>本建物1階部分（間取図中黄塗り部分）をその他の者が、その余の部分をAが、いずれも居宅として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                     |  |
| その他の事項         | 令和4年10月16日建築（登記簿の記載）                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない         {           地方裁判所    支部   平成   年（ ）第   号<br>保管開始日   平成   年   月   日         } <input type="checkbox"/> ある                                                                                                      |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件 2 関係)                                                     |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                    |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階部分 (間取図中黄塗り部分)                                                                                                                                                          |  |
| 占有者                                                                     |     | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 合同会社T3                                                                                                                                                                   |  |
| 占有状況                                                                    |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| <b>■関係人 (■A (所有者) ■占有者従業員) の陳述／■提示文書 (居住用建物賃貸借契約書 (定期)、重要事項説明書) の要旨</b> |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 占有権原                                                                    |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 定期建物賃貸借権                                                                                                                                   |  |
| 占有開始時期                                                                  |     | 令和6年9月22日                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 最初の契約等                                                                  | 契約日 | 不詳                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|                                                                         | 期間  | 令和6年9月22日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年9月21日まで 2年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                       |  |
| 更新の種別                                                                   |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                                 |  |
| 現在の契約等                                                                  | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                                                           |  |
| 契約等当事者                                                                  | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
|                                                                         | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 賃料・支払時期等                                                                |     | 毎月 金 60,000円 (毎月27日限り翌月分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                                                   |  |
| 敷金・保証金                                                                  |     | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 60,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )                                                                                      |  |
| 特約等                                                                     |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                               |  |
| その他                                                                     |     | 1 上記契約は定期建物賃貸借契約であるが、公正証書は作成されていない。<br>2 契約書3条には、借主は、契約書の入居者名欄記載の者の居住のみを目的として本物件を使用しなければならない旨規定されている。同契約書には入居者として「B」が記載されている。                                                                                                             |  |
| 執行官の意見                                                                  |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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、南東側で市道大岩5号線（建築基準法42条2項道路）に接する。
- 2 セットバックがなされており、電柱が存する部分（建物配置図（概略）参照）の現況は道路敷である。
- 3 概ね本件建物2階を所有者Aが居宅として使用し、1階を賃借人である合同会社T3が社宅として使用している。契約当初は、同社の代表者であるBが1階に居住していたとのことであるが、体調を崩したのを契機に不特定の同社従業員が寝泊まりする社宅として使用するようになったとのことである。なお、賃貸借契約書には、同書に居住者として記載されたBの居住のみを目的として使用しなければならない旨の規定がある。
- 4 その他本物件の概要については、関係人らの陳述を参照されたい。
- 5 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

| 関係人の陳述等              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ■ A (所有者)            | <p>1 私は本件建物2階部分に居住しています。</p> <p>1階部分は、令和6年9月22日から月額家賃6万円で合同会社T3（以下「T3」という。）に賃貸しています。契約の概要は、提出する契約書のとおりです。公正証書は作成していません。</p> <p>私は、朝と晚しか家に居ないので、誰が居住してるかなど、T3さんがどのように利用されているかはよく分かりません。</p> <p>管理会社から3か月分ほど家賃の滞納があると聞いています（5月14日聴取）。</p> <p>2 駐車場は道路に向かって右側を使うように口頭で賃借人に伝えています。</p> <p>3 建物建築時にエコ給湯設備を備えました。購入代金は住宅ローンに組み込まれており、未だ返済し終えていません。所有権留保の有無はよく分かりません。</p> <p>4 敷地内に電柱があり、年1回、数千円の設置料が給付されます。</p> <p>5 玄関扉を2つに増やした点以外は、増改築はしていません。</p> <p>6 隣地との境界についてトラブルは生じていません。</p> |
| ■ 日本中央管理株式会社<br>従業員  | <p>1 当社は、賃貸物件である建物1階部分の管理を行っている会社です。</p> <p>2 当社では、1階部分にはT3の代表者であるBさんが居住しているものと把握しています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■ 合同会社T3（占有者）<br>従業員 | <p>1 本件建物1階部分は、T3が賃借し、社宅として利用しています。特定の従業員が独占的に利用しているわけではなく、たまに宿泊する従業員もいます。</p> <p>2 建物内にこれといった不具合はありません。敷地の奥に門扉がありますが、ここから出入りすることはなく、昔の名残だと思います。</p> <p>3 賃借部分には、当初T3の代表者であるBが居住していましたが、4～5か月前に体調を崩し入院した後は住んでいません。</p> <p>4 家賃は、T3から支払われています。滞納の有無は分かりません。</p>                                                                                                                                                                                                                  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

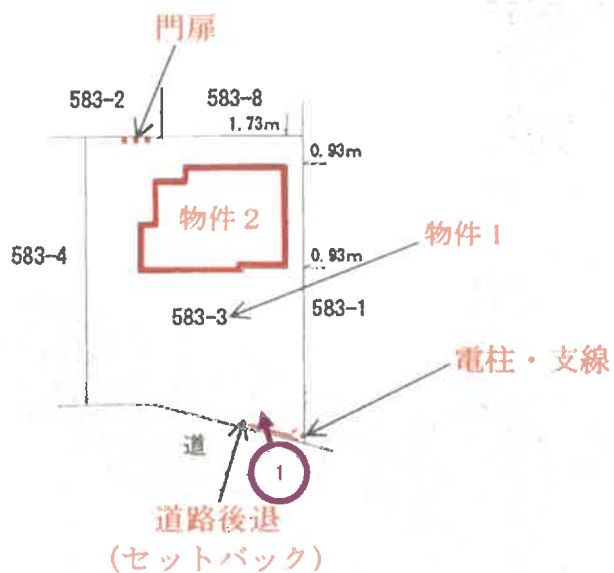
| 調 査 の 経 過                                                                                       |                 |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                       | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                         |
| 令和7年3月27日（木）<br>： ー ：                                                                           | 当庁執行官室          | 間取図交付請求（郵送）<br>富士宮市役所               |
| 令和7年4月1日（火）<br>9：16－9：31                                                                        | 物件所在地<br>（1回目）  | 現況調査、写真撮影（外観）                       |
| 令和7年4月1日（火）<br>11：10－11：20                                                                      | 静岡地方法務局<br>富士支局 | 登記事項証明書交付申請（窓口）<br>周辺土地（宅地）につき調査    |
| 令和7年4月3日（木）                                                                                     | 当庁執行官室          | 所有者宛て通知書郵送                          |
| 令和7年4月8日（火）<br>9：45－9：55                                                                        | 富士宮市役所<br>管理課   | 接面道路につき調査                           |
| 令和7年4月16日（水）<br>13：00－13：50                                                                     | 物件所在地<br>（2回目）  | 現況調査、写真撮影<br>所有者Aと面談＜評価人同行＞         |
| 令和7年4月25日（金）<br>12：12－12：22                                                                     | 当庁執行官室          | 所有者Aと電話連絡<br>占有関係等聴取、所有者A宛て事務連絡郵送   |
| 令和7年5月14日（水）<br>12：10－12：23                                                                     | 当庁執行官室          | 所有者Aと電話連絡<br>占有関係等聴取                |
| 令和7年5月16日（金）<br>11：30－11：40                                                                     | 物件所在地<br>（3回目）  | 現況調査、写真撮影（外観）<br>占有関係等調査、占有者宛て通知書差置 |
| 令和7年5月22日（木）<br>13：57－14：05                                                                     | 当庁執行官室          | 管理会社従業員と電話連絡<br>占有関係等聴取             |
| 令和7年5月26日（月）<br>9：55－10：08                                                                      | 物件所在地<br>（4回目）  | 現況調査、占有関係等調査＜評価人同行＞<br>占有者宛て通知書差置   |
| 令和7年5月26日（月）<br>14：24－14：34                                                                     | 静岡地方法務局         | 商業登記簿謄本交付申請（窓口）                     |
| 令和7年5月26日（月）<br>16：25－16：35                                                                     | 当庁執行官室          | 占有者従業員と電話連絡<br>占有関係等聴取              |
| 令和7年6月11日（水）<br>8：52－9：08                                                                       | 物件所在地<br>（5回目）  | 現況調査、写真撮影<br>占有者従業員と面談＜評価人同行＞       |
| （特記事項）<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。 |                 |                                     |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



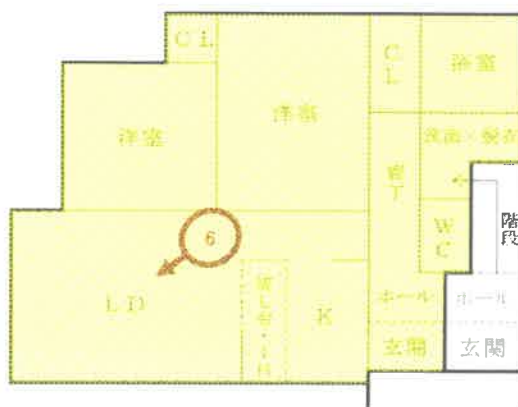
写真撮影位置・方向

## 建物配置図（概略）

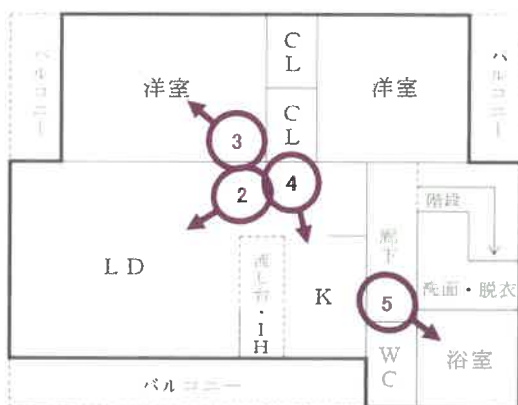


黄塗り部分 はT3占有部分

## 間取図（物件2）



1 階



2 階

1



2



3



4



5



6



令和7年(ケ) 第7号  
令和7年 4月16日 現地調査  
令和7年 6月11日 現地調査  
令和7年 6月19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

興 津 康 博

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 富士宮市大岩字峰谷戸                                   |
|   | 地 番   | 5 8 3 番 3                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 3 1 . 6 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 富士宮市大岩字峰谷戸 5 8 3 番地 3                        |
|   | 家屋 番号 | 5 8 3 番 3                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 5 1 平方メートル<br>2 階 5 5 . 4 8 平方メートル |



## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 14,950,000円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1（土地）       | 金 2,000,000円  |
| 物件2（建物）       | 金 12,950,000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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1の土地の上に物件2の建物が存する。</li> <li>・ 本件所有者は、2階部分を自己の居宅として使用しながら1階部分を定期建物賃貸借契約に基づき借主「合同会社T3」に賃貸している。</li> <li>・ 本件調査に当たって提供された重要事項説明書の写し「登記記録に記録された事項」の備考には、『本物件には抵当権が設定されているため、仮に抵当権が実行され、競売による家主の交代があった場合、競落人への所有権移転の時から6ヶ月間はそのまま賃借することができます（この間は、家賃相当額を新しい家主に対して支払うこととなります）。なお、敷金返還は、元の家主に対して請求することとなります。』と記載されている。</li> <li>・ 本件所有者の談によると、調査時点において、管理会社から3ヶ月分ほど家賃の滞納があると聞いているとのこと。</li> </ul> |            |     |

※ 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 3.3 k m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                              |
| 付 近 の 状 況                                                  | 富士宮市中心市街地の北東方の大岩地域内で、県道「富士根停車場線」背後の山麓傾斜地に一般住宅を主としてアパートのほか空き地や茶畑も見られる住宅地域。当地域は周辺に開発された小規模分譲地に新築住宅が多く見られることから、今後、徐々に郊外部の住宅地域として熟成してゆくものと予測される。                                                                                                                           |                                                                                                                                                              |
| 主な公法上の<br>規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                               | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>—<br>最低敷地面積 165 m <sup>2</sup> 、高さ制限 10 m                                                                              |
| 画 地 の 状 況                                                  | 地積(登記)<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>接 道 状 況<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                  | 231.61 m <sup>2</sup><br>ほぼ台形<br>間口約 13.5 m<br>奥行約 16～19 m<br>画地は平坦地、地域的には南方へ下方緩傾斜<br>南東側市道の路面と比べ約 -0.2 m～+0.3 m<br>の高低差を有する中間画地<br>セットバック部分の土地上に電柱と支線が存在する。 |
| 接 面 道 路 の<br>状 況                                           | 南東側幅員約 3～3.5 m 舗装市道（建築基準法上の道路）                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                              |
| 土 地 の 利 用<br>状 況                                           | 現 況 利 用…物件1 土地は物件2 の建物敷地、駐車スペース<br>として利用されている。<br>目的外建物の有無…なし<br>そ の 他…特になし                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                              |
| 供 給 処 理 施 設                                                | 上 水 道：あり<br>ガス配管：なし<br>下 水 道：あり<br><br>(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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「富士宮わが街ガイド 宮マップ」によると、前面道路は建築基準法第42条2項とのこと。</li> <li>・本件土地の南東端付近に存する電柱及び支線は、道路後退（セットバック）部分の土地上に存する。</li> <li>・北東側隣地地番583－1の目的外土地内に高さ約1.5mの石積み擁壁が存在する。</li> <li>・南西側隣地地番583－4との境界付近の本件土地内に高さ約0.8mの土留め擁壁が存在する。</li> <li>・物件1土地の北西側に門扉が存在するが、本件所有者の談によると、土地を購入した時に既に存在しており、この門扉は使っていないとのこと。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：令和4年10月新築<br>経 過 年 数：約3年<br>経済的残存耐用年数：約22年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 仕 様                     | 構 造：木造2階建<br>屋 根：スレートぶき<br>外 壁：サイディング等<br>内 壁：クロス、ボード等<br>天 井：クロス、ボード等<br>床：フローリング、クッションフロア等<br>設 備：電気、給排水、衛生、IH、エコキュート（オール電化）<br>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：一般住宅<br>間 取 り：後添間取図参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 保 守 管 理 の<br>状態         | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 建 物 の 利 用<br>状況         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件所有者は、2階部分を自己の居宅として使用しながら1階部分を定期建物賃貸借契約に基づき借主「合同会社T3」に賃貸している。</li> <li>・前記賃貸借契約書「借主および入居人」の欄には、借主は「合同会社T3」、入居者は同社の代表者であるBが記載されている。</li> <li>・前記賃貸借契約書の不動産賃貸借契約条項第3条（使用目的）には、借主は入居者名欄記載の者の居住のみを目的として本物件を使用しなければならない旨規定されているが、調査時点において、1階部分を使用していた者は「合同会社T3」の従業員であった。</li> </ul> <p>※定期建物賃貸借契約内容、占有者及び占有権原については、執行官の現況調査報告書を参照されたい。</p> |
| 特 記 事 項                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者の談によると、エコキュート設置費用は住宅ローンに組み込まれており、所有権留保の有無については分からないとのこと。</li> <li>・所有者の談によると、玄関を各階毎の2つにしたとのこと。</li> <li>・建物内には家財道具等の動産類が存在していた。</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |

## 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なかったため、積算価格及び収益価格より評価額を求めるものとする。現況は所有者が2階部分を自己の居宅として使用しながら1階部分を賃貸に供しているが、各階床面積及び間取り等を考慮すると、2階部分を賃貸に供することも想定されるため、収益還元法も適用した。

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1（土地）

上記土地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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|---------------|---------------------------|
| 1        | 30,800               | 0.92          | 231.61         | 0.99          | 6,500,000                 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士宮－28

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $34,900 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/103 \times 100/110 \div 30,800 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は街路条件、環境条件に優れる。

イ 個別格差：方位＋、街路幅員▲、セットバック部分▲、地勢▲、電柱・支線配置による出入り阻害▲

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状態を考慮した。

##### 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格を求めた。

| 物件番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2    | 180,000             | 111.99             | 0.88     | 17,740,000              |

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数3年、経済的残存耐用年数22年、観察減価0%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 =  $22 \text{ 年} \div (3 \text{ 年} + 22 \text{ 年}) \times (1 - 0) = 0.88$

## 2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ = ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|----------------------------|
| 1        | 6,500,000         | 0.50          | 法定地上権 | 3,250,000                  |

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 50%と査定した。

### ② 積算価格

| 物件<br>番号   | 基礎となる<br>価格 (円)<br>(1 ①オ、1 ②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>(2 ①ウ)<br>イ | 積算価格<br>(円)<br>ア±イ=ウ | 構成比<br>(%)<br>エ |
|------------|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|-----------------|
| 1          | 6,500,000                           | -3,250,000                             | 3,250,000            | 13.4            |
| 2          | 17,740,000                          | +3,250,000                             | 20,990,000           | 86.6            |
| 土地・<br>建物計 | 24,240,000                          |                                        | 24,240,000           | 100.0           |

## II 収益価格の試算

収益価格は、各建物の総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

| 物件<br>番号 | 総収益<br>(円)<br>ア | 粗利回り<br>(%)<br>イ | その他<br>補正<br>ウ | 収益価格<br>(円)<br>ア÷イ×ウ=エ |
|----------|-----------------|------------------|----------------|------------------------|
| 2        | 1,440,000       | 12.0             | 0.95           | 11,400,000             |

ア 総 収 益：現況調査報告書記載の 1 階部分の現況賃料に 1 階部分と同様の賃貸借契約で 2 階部分を賃貸することを想定した場合の合計賃料（年額）である。

60,000 円（月額）× 2 戸 × 12 ヶ月 = 1,440,000 円（年額）

イ 粗 利 回 り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基に本件建物の経過年数、保守管理の状態等を勘案して決定した。

ウ その他補正：将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・修復の必要性を考慮。

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、個別性を反映した積算価格を重視し、想定賃貸内容では低位に査定された収益価格は参考に留めて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

| 物件 2     | 占有減価修正前<br>の試算価格（円）<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試 算 価 格<br>（円）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|--------------------------|-------------|-------------------------|
| ① 積算価格   | 24,240,000               | 0.95        | 23,030,000              |
| ② 収益価格   | 11,400,000               |             | 11,400,000              |
| ③ 調整後の価格 |                          |             | 23,000,000              |

イ 占有減価修正：賃借人が1階部分を占有使用していることを考慮した。

#### 2 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、評価額を定めた。

| 物件<br>番号 | 調整後の合計<br>価格（円）<br>ア | 構成比<br>（%）<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市場<br>修正<br>エ | 評価額<br>（円）<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| 1        | 23,000,000           | 13.4            | —              | 0.65            | 2,000,000               |
| 2        | 23,000,000           | 86.6            | —              | 0.65            | 12,950,000              |
| 一括価格（合計） |                      |                 |                |                 | 14,950,000              |

イ 構成比：1 積算価格の試算 2 ②エの比率を採用

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

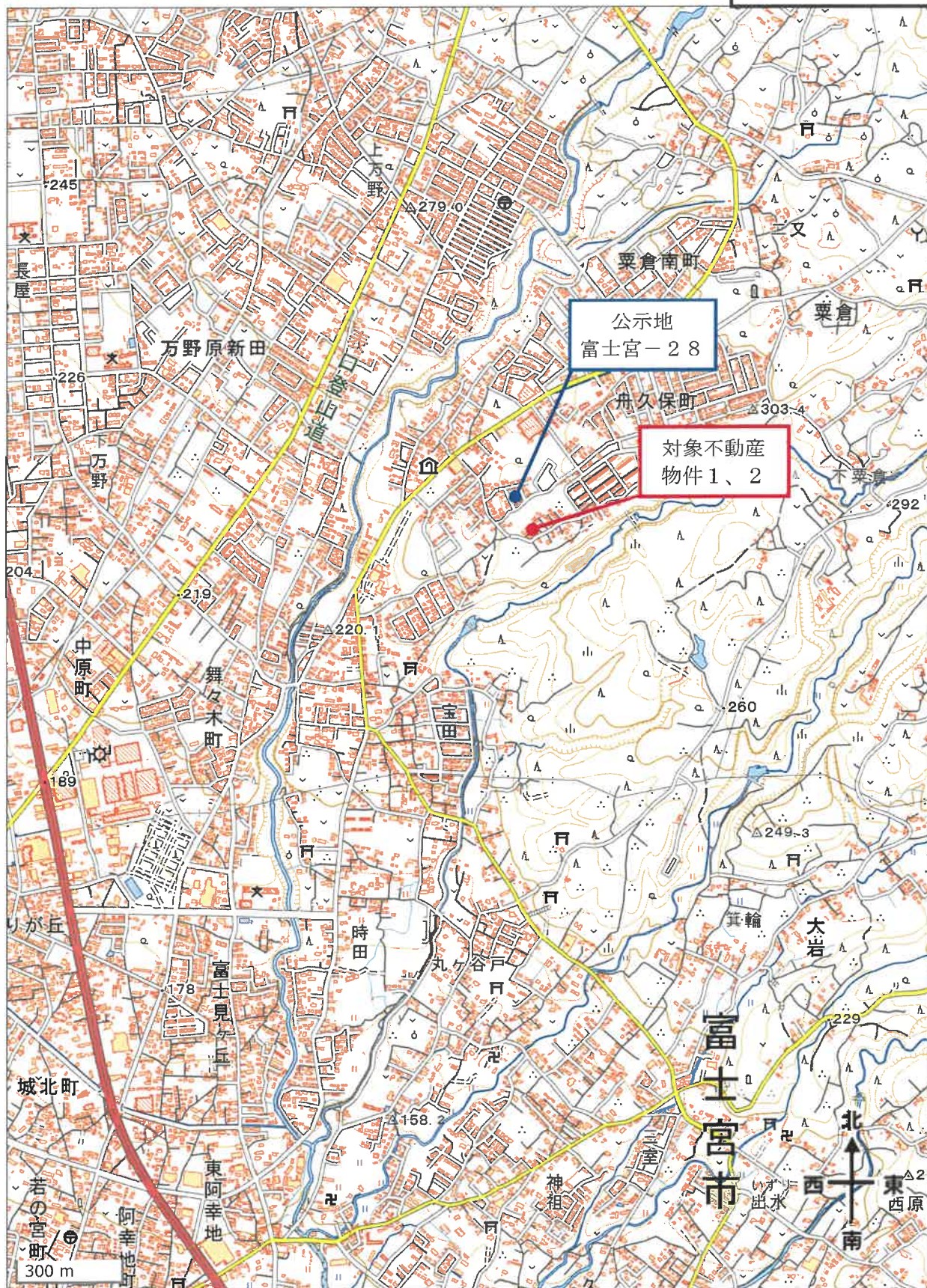
## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示地 富士宮－28  
所 在：富士宮市大岩字峰谷戸481番8  
価 格：34,900円／㎡  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：224㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：南西側5.0m市道  
用途指定等：第一種低層住居専用地域  
(建蔽率50%、容積率80%)  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

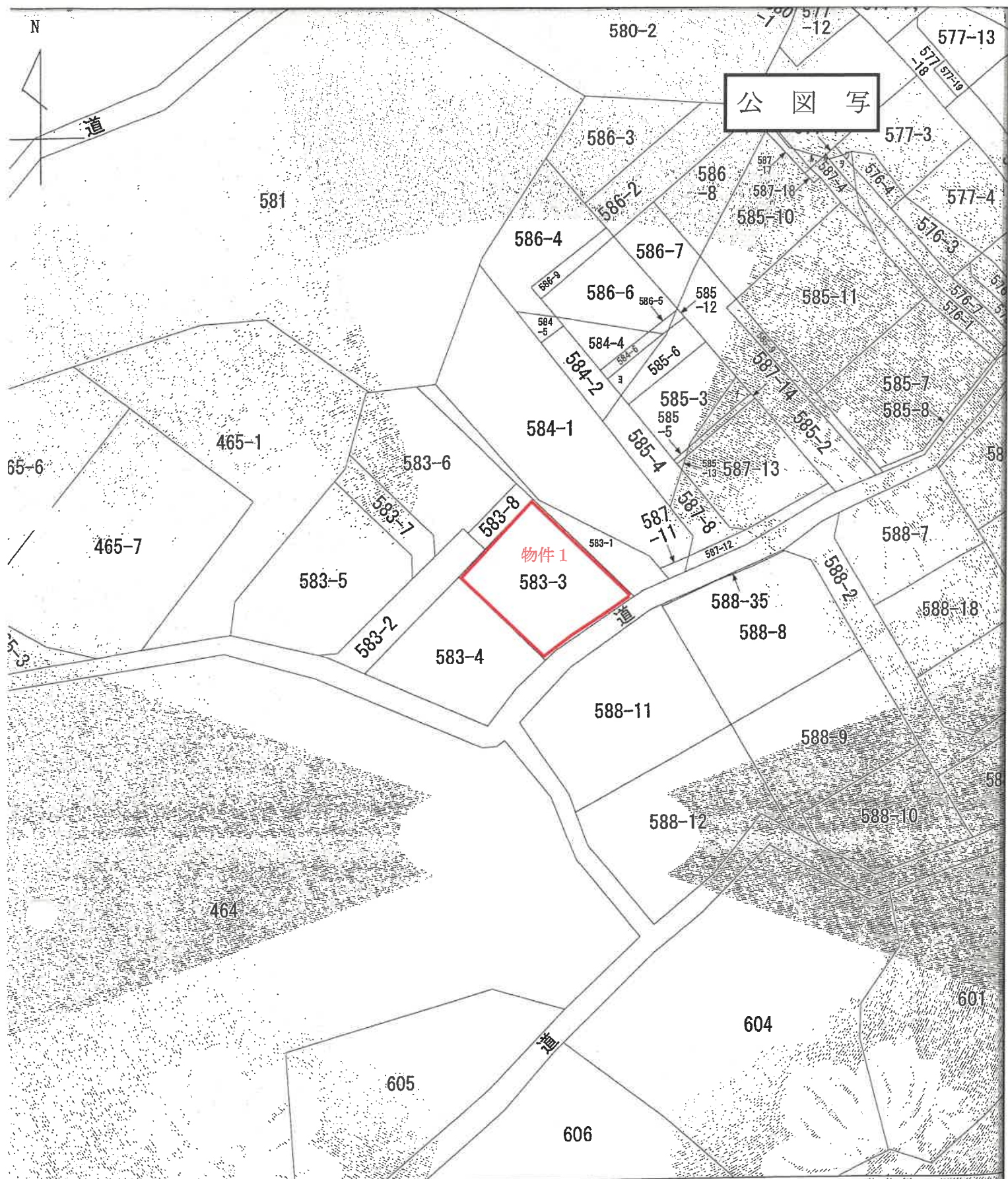
## 第7 附属資料

- 1 位 置 図
- 2 公 図 写
- 3 建物配置図
- 4 間 取 図

以 上



国土地理院HPより地理院地図を加工して作成した。



公 図 写

物件1  
583-3

地番区域見出し

準ずる図面は、土地の区画を明確にした不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  
ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

S = 1 / 600

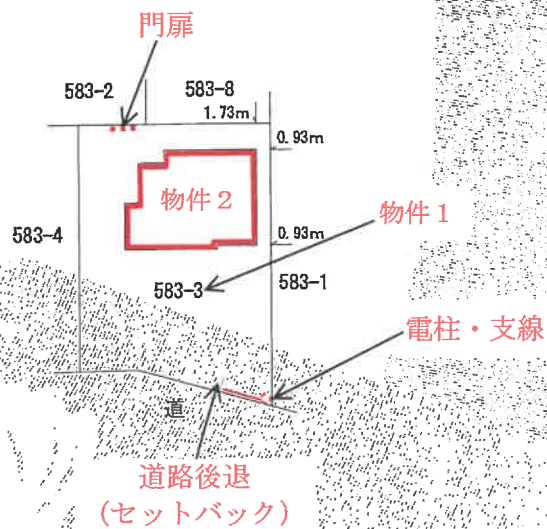
|                |           |
|----------------|-----------|
| 所在地 富士宮市大岩字峰谷戸 | 地 番 583番3 |
|----------------|-----------|

# 建物配置図

## 建物図面 各階平面図

家屋番号 583-3

建物の所在 富士宮市大岩字峰谷戸583番地3



申請人

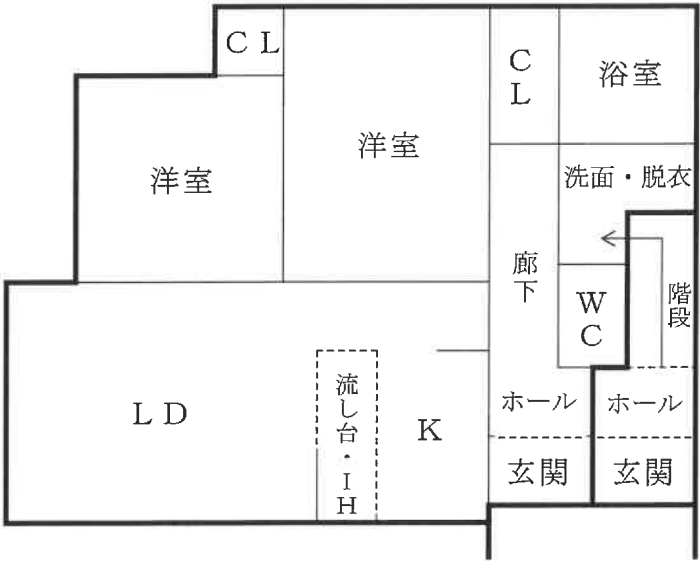
縮尺

1/500

建物配置図は、令和4年10月18日作製の建物図面を基に物件2建物等の配置を加筆して作成した。  
したがって、上記配置図(概略)は実測したものではないことにご留意下さい。

物件 2

1 階



2 階

