

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 8 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 8 年 1 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 8 年 1 月 22 日 午後 1 時 00 分から 令和 8 年 1 月 23 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 12 月 8 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 目 録

- 1 所 在 富士宮市小泉字向原
 地 番 1 8 4 7 番 1
 地 目 原野
 地 積 2 4 5 平方メートル

- 2 所 在 富士宮市小泉字向原
 地 番 1 8 4 7 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 5 . 3 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 原野

- 3 所 在 富士宮市小泉字向原
 地 番 1 8 4 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 3 5 . 0 2 平方メートル

- 4 所 在 富士宮市小泉字向原
 地 番 1 8 4 9 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 8 4 . 6 7 平方メートル

- 5 所 在 富士宮市小泉字向原
 地 番 1 8 4 9 番 8



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	12.68 平方メートル
6 所 在	富士宮市小泉字向原
地 番	1849 番 9
地 目	宅地
地 積	41.66 平方メートル
7 所 在	富士宮市小泉字向原 1849 番地 1
家屋 番号	1849 番 1
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 60.00 平方メートル 2 階 24.64 平方メートル
(現況)	
床 面 積	1 階 約 106 平方メートル 2 階 24.64 平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	9.87 平方メートル



物 件 目 録

8 所 在 富士宮市小泉字向原 1849番地5、1849番地
9

家屋 番号 1849番5

種 類 店舗

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 63.21平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 2 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 1～8】

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 1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1、2、5】

本件所有者 A が占有している。

【物件番号 7、8】

本件所有者 A 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 1847 番 6、同 1847 番 7、同 1847 番 8、同 1847 番 11、同 1849 番 6、同 1849 番 7、同 1850 番 3）との境界が不明確である。

【物件番号 1、2】

官地（公図に「水」と記載された土地）との境界が不明確である。

【物件番号 3】

隣地（地番 1849 番 6）との境界が不明確である。

《 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 富士宮市小泉字向原
地 番 1847 番 1
地 目 原野
地 積 245 平方メートル
- 2 所 在 富士宮市小泉字向原
地 番 1847 番 9
地 目 宅地
地 積 35.38 平方メートル
(現況)
地 目 原野
- 3 所 在 富士宮市小泉字向原
地 番 1849 番 1
地 目 宅地
地 積 335.02 平方メートル
- 4 所 在 富士宮市小泉字向原
地 番 1849 番 5
地 目 宅地
地 積 184.67 平方メートル
- 5 所 在 富士宮市小泉字向原
地 番 1849 番 8



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 12.68 平方メートル

6 所 在 富士宮市小泉字向原

地 番 1849 番 9

地 目 宅地

地 積 41.66 平方メートル

7 所 在 富士宮市小泉字向原 1849 番地 1

家屋 番号 1849 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 60.00 平方メートル
2 階 24.64 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 106 平方メートル
2 階 24.64 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 9.87 平方メートル

8 所 在 富士宮市小泉字向原 1849 番地 5、1849 番地 9



物件目録

家屋 番号	1 8 4 9 番 5
種 類	店舗
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	6 3 . 2 1 平方メートル



令和6年（ケ）第33号

令和6年10月24日受理

令和6年12月24日提出

現況調査報告書

（物件1～8関係）

静岡地方裁判所富士支部

執行官 杉 山 聡 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 富士宮市小泉字向原 |
| | 地 | 番 | 1847番1 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 245平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 富士宮市小泉字向原 |
| | 地 | 番 | 1847番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 35.38平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 富士宮市小泉字向原 |
| | 地 | 番 | 1849番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 335.02平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 富士宮市小泉字向原 |
| | 地 | 番 | 1849番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 184.67平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 富士宮市小泉字向原 |
| | 地 | 番 | 1849番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 12.68平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 富士宮市小泉字向原
 地 番 1849 番 9
 地 目 宅地
 地 積 41.66 平方メートル
- 7 所 在 富士宮市小泉字向原 1849 番地 1
 家屋 番号 1849 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 60.00 平方メートル
 2 階 24.64 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.87 平方メートル
- 8 所 在 富士宮市小泉字向原 1849 番地 5、1849 番地 9
 家屋 番号 1849 番 5
 種 類 店舗
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 63.21 平方メートル



(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり												
住 居 表 示	静岡県富士宮市小泉１８４９番地の１ 付 近												
土 地	物件 １・２												
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件 １・２ ） ☐												
形 状	☒ 概ね公図のとおり（物件 １ ） ☒ 概ね地積測量図のとおり（物件 ２ ） ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が崖状の原野の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐												
そ の 他 の 事 項	１ 本土地は川沿いに位置し、草木が生えた崖の状態にある（写真８，９）。 ２ 物件１土地の北東部分には進入できず、見通しも利かないため、内部の詳しい状況は不明である（写真１０）。 ３ 隣地（１８４７－６，１８４７－７，１８４７－８，１８４７－１１，１８４９－６，１８４９－７，１８５０－３）及び官地（公図に「水」と記された土地）と本件土地との境界は不明確である。												
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 〔 保管開始日 <table border="0"> <tr> <td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td> </tr> </table> 支部 <table border="0"> <tr> <td>平成</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td> </tr> </table> 第 <table border="0"> <tr> <td>年</td><td>（ ）</td><td>第</td><td>号</td> </tr> </table>	平成	年	月	日	平成	年	月	日	年	（ ）	第	号
平成	年	月	日										
平成	年	月	日										
年	（ ）	第	号										
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）												
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県富士宮市小泉1849番地の1		
土地	物件 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 3） ☐ 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 上記の者が主に本土地上に、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、簡易物置（動産）及び下屋が存する（写真6）		
建物	物件 7		
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異なる ☐ 種類 ☐ 構造 ☒ 主である建物の床面積 1階 約106㎡ その余は概ね公簿と同一である		
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A ☐ その他の者 上記の者が家族とともに主である建物を居宅として、附属建物を物置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	主である建物 昭和51年12月21日建築（登記簿の記載） 増築時期は平成6年以前（所有者の陳述） 附属建物 建築時期不詳		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	静岡県富士宮市小泉1849番地の1		
土地	物件 4・6		
現況地目	☒ 宅地（物件 4・6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね地積測量図のとおり ☒ 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 上記の者が主に本土地上に、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	1 土地の利用形態について 物件6土地は、専ら下記建物の敷地として利用されている。一方、物件4土地は、主に駐車場の一部及び居宅への進入路の一部として利用されている。なお、同土地内の南西側には、祠及び石仏が存する（写真7）。 2 およそ建物配置図（概略）に示した位置付近に、電柱が存する（写真1）。		
建物	物件 8		
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 ☐ 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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗として、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	平成2年8月8日建築（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	☐ 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

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		静岡県富士宮市小泉1849番地の1 付 近	
土 地		物件 5	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐		
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が主に駐車場の一部及び居宅への進入路の一部として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項	本土地内南側には祠へ通じる階段が設けられている（写真1）		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 〕 支部 平成 年()第 号		
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）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 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 本物件は、南東側で市道小泉61号線（建築基準法42条2項道路）に接する（写真1）。同道路は、南西側から北東側に向かって上り傾斜となっている。

2 南東側隣地（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
1849-2	宅地	145.98㎡	富士宮市

3 物件3土地の北東側隣地（1849-6）との境界は不明確である。

4 南西側隣地（1847-3，1847-5）との境界は外観上判然としない。

5 公図の土地の形状が現況と一致していない部分、隣地との境界が不明確な部分があるため、地積及び形状の確定には専門家による測量等の調査を要するものと思われる。

6 物件3土地は、物件4及び6土地よりも高い位置にある。

7 物件7建物の外壁にクラックが認められる（写真4）。また、床は全般的にたわみが認められ、居室内には動産が散在した状態にある。台所の隣の和室に雨漏りが認められる（写真12）。

8 その他本件土地建物の概要については、所有者Aの陳述を参照されたい。

9 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7の居宅には、私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 居宅1階の台所の隣の和室に雨漏りが生じています。6～7年前まで屋内で犬を飼っていたので、畳はボロボロです。 3 30年以上前に居宅を増築しています。 4 物件8の店舗では、私が個人で飲食業を営んでいます。第三者に賃貸等している事実はありません。 5 平成19年頃、店舗に太陽光発電システムを設置し、専ら売電用として使用しています。購入代金は完済しています。 6 地震により店舗内のクロスにひび割れが生じましたが、どこに生じたかは覚えていませんし、特段影響はありません。 7 物件4土地内に祠があります。 8 隣地との境界についてトラブルは生じていません。ただ、北東側隣地(1849-6)の所有者から、互いに使っていない部分の土地の税金を支払っていると言われたことがあります。

(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
令和6年10月24日(木) ：－：	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10月25日(金) 14：20－14：35	静岡地方法務局 富士支局	登記事項証明書交付申請(窓口)
令和6年10月31日(木) 8：40－9：15	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影(外観)
令和6年10月31日(木) ：－：	当庁執行官室	所有者宛て通知書郵送
令和6年11月5日(火) 10：20－10：30	富士宮市役所 管理課	接面道路につき調査
令和6年11月14日(木) 10：00－10：55	物件所在地 (2回目)	現況調査(全戸不在)、写真撮影(外観) ＜評価人同行＞
令和6年11月15日(金) ：－：	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) 12：00－13：00	物件所在地 (3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)

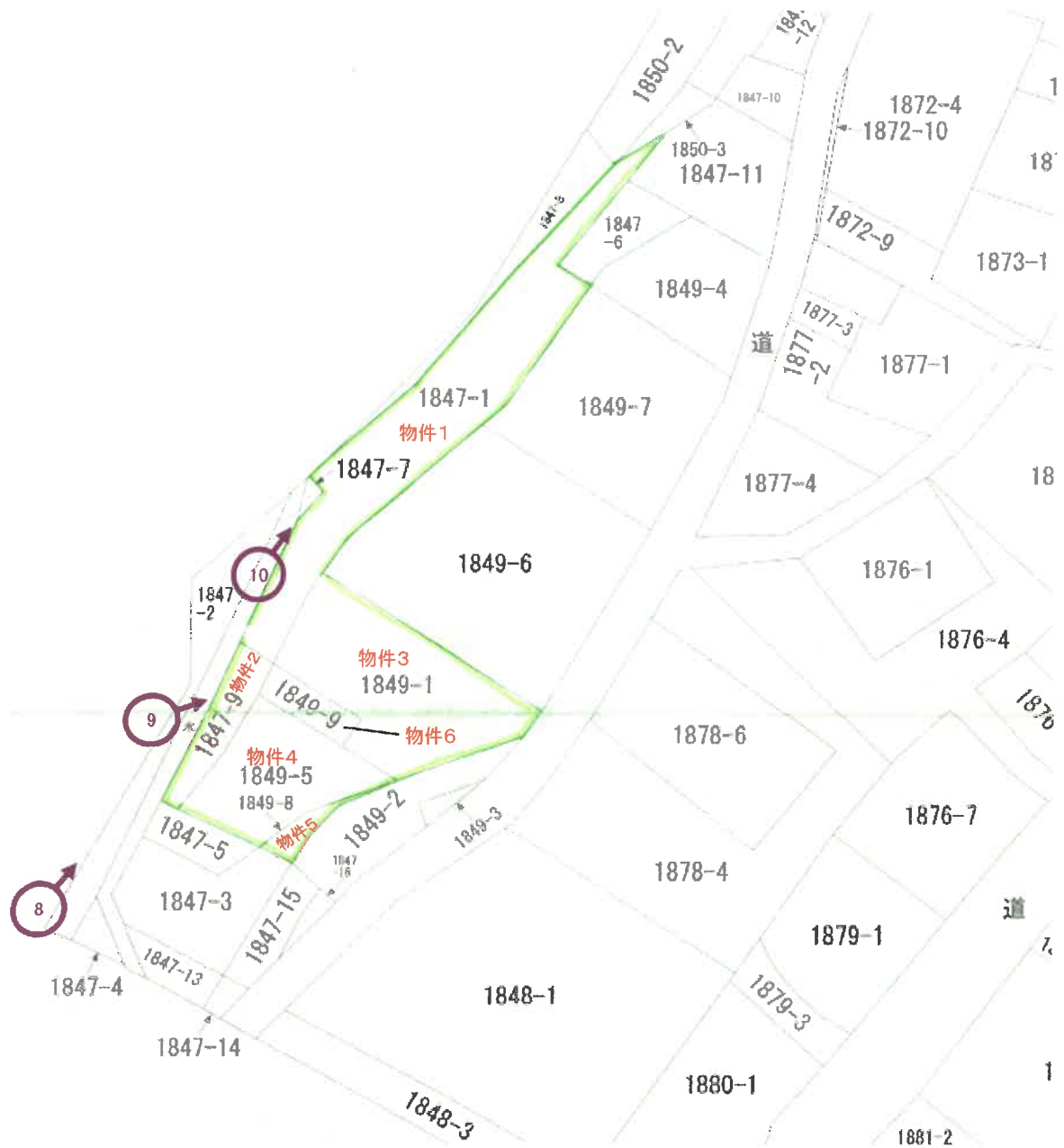
- 令和6年11月21日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。
- ☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図抄本

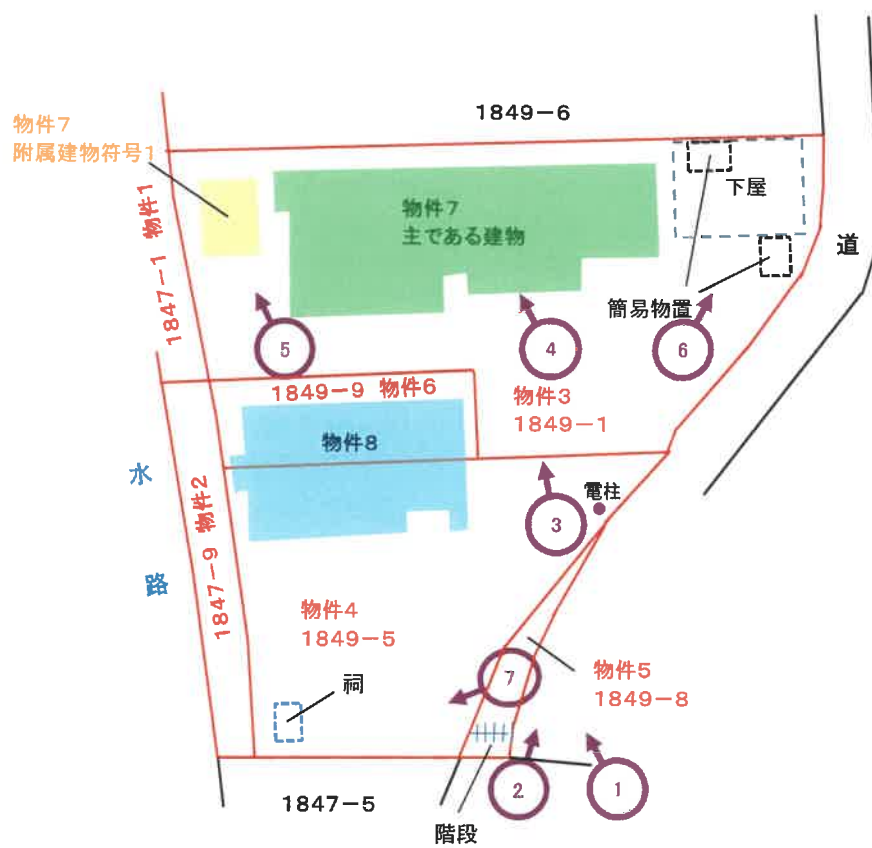


0 → 写真撮影位置・方向



建物配置図（概略）

0 → 写真撮影位置・方向



登記年月日：平成2年6月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月4日 静岡地方建設局富士支局

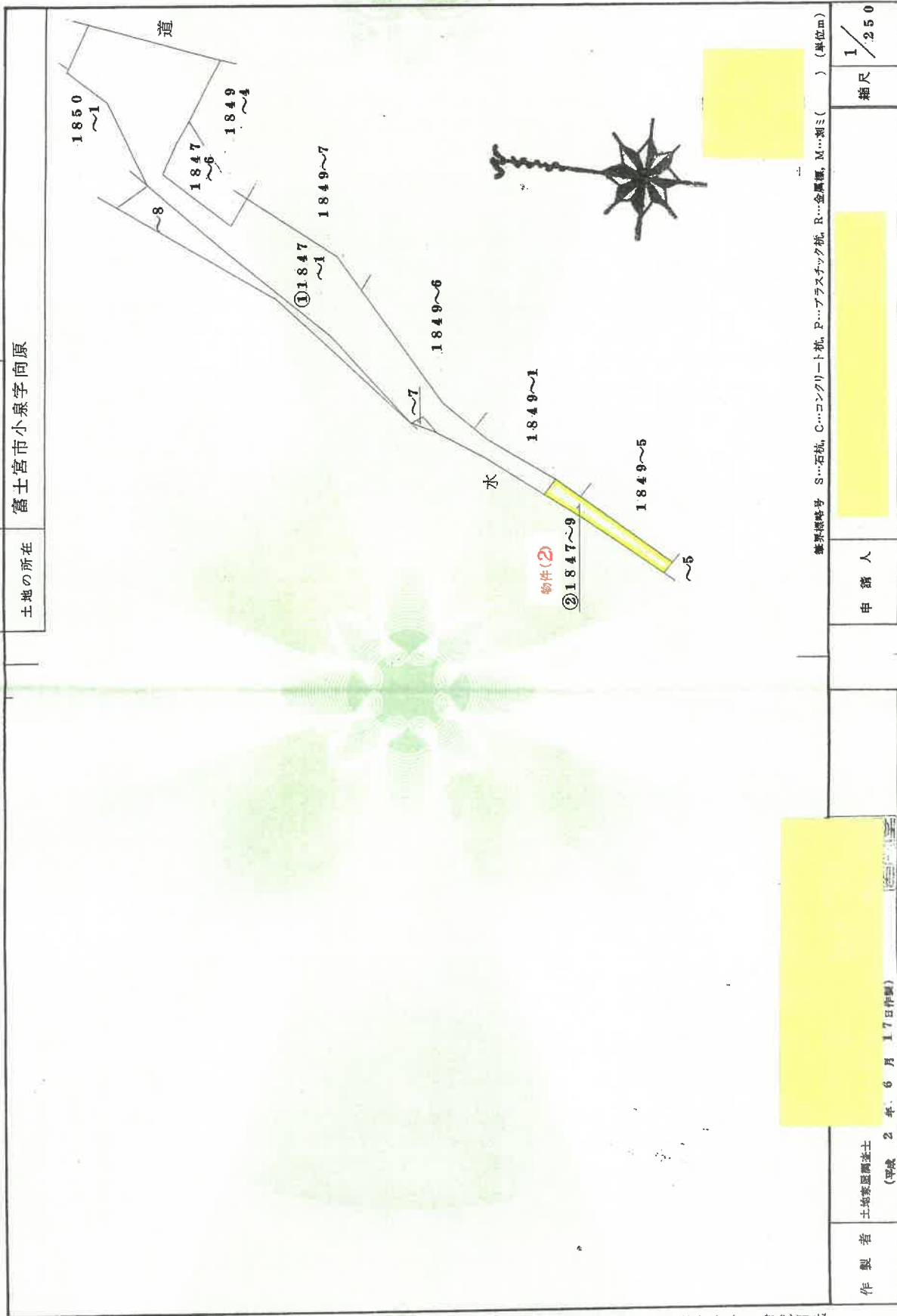
(12枚目)

登記官

76281

地積測量図

地番	1847~9, - /
土地の所在	富士宮市小泉字向原



登記年月日：平成2年6月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月4日 静岡地方送務局富士支局

登記官

(13枚目)

76282

地積測量図

地番 1847-9

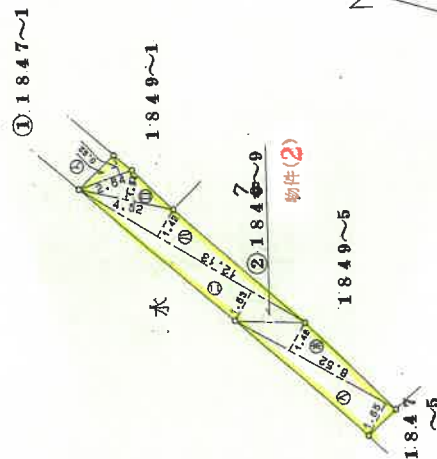
土地の所在 富士宮市小泉字向原

求積表

地番 ② 1847-9			
符号	底辺	高さ	積面積
イ	2.84	0.92	2.4288
ロ	4.52	1.34	6.0568
ハ	12.19	1.42	17.2246
ニ	12.13	1.53	18.5598
ホ	8.92	1.48	12.4392
ヘ	8.92	1.55	14.0580
	合計		70.7683
		面積	35.86

地番 ① 1847-1			
符号	底辺	高さ	積面積
イ	488.84	63	433.42
		面積	433.42

地番 ③ 1847-9			
符号	底辺	高さ	積面積
イ	488.84	63	433.42
		面積	433.42



地積測量図
(A3をA4に縮小)

境界線略号 S...石垣, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測() (単位:m)

作製者 土地家屋調査士

(平成2年6月17日作製)

申請人

縮尺 1/250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地図整理番号：M04502

(2/2)

登記年月日：昭和51年7月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月4日 静岡地方支務局富士支局

登記官

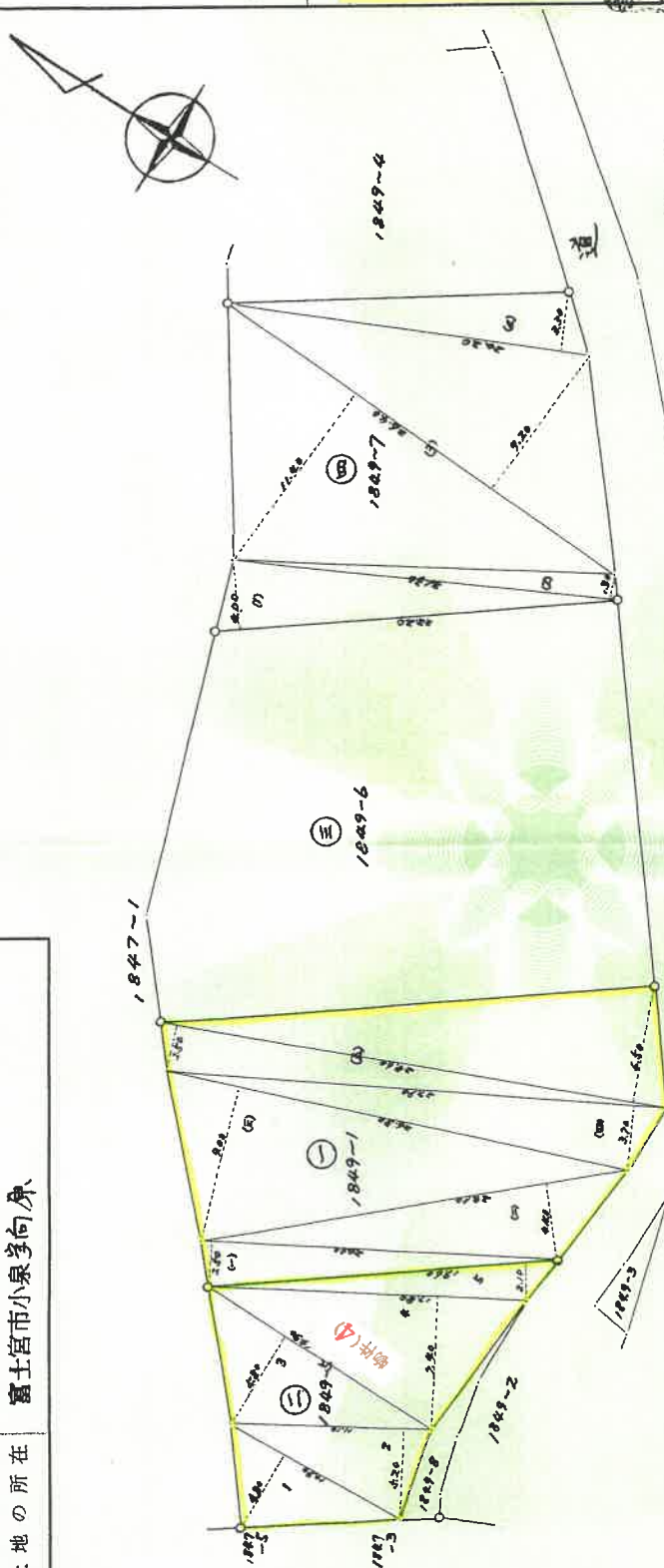
(14 枚目)

76290

地番	1849-1 1849-5 ~ 1849-7
土地の所在	富士宮市小泉字向原

地積測量図

作製年月日
昭和51年6月24日
作製者



地積

① 1849-1	376㎡
② 1849-5	184㎡
③ 1849-6	318㎡
④ 1849-7	363㎡

① 1849-1	単位㎡
① 2220x	400 = 888000
② 2130x	130 = 276900
③ 2640x(1140 + 920)	= 54238400
④ 2020x	330 = 666600
計	7269900
1/2	3634950

② 1849-5	単位㎡
① 2000x	250 = 500000
② 2410x	440 = 1060400
③ 2630x	900 = 2367000
④ 2790x	370 = 1031300
⑤ 2860x(260 + 450)	= 2574000
計	7533700
1/2	3766850

③ 1849-6	単位㎡
1 1490x	480 = 713200
2 1110x	520 = 577200
3 1480x	580 = 858400
4 1780x	740 = 1317200
5 1960x	210 = 411600
計	3693200
1/2	1846600

1849-1 1007-4
1849-5 1007-4
1849-6 1007-4
1849-7 1007-4

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙) A5.1.7.5

単位 m

縮尺 1/3

地積測量図
(A3をA4に縮小)

地図整理番号：M04503

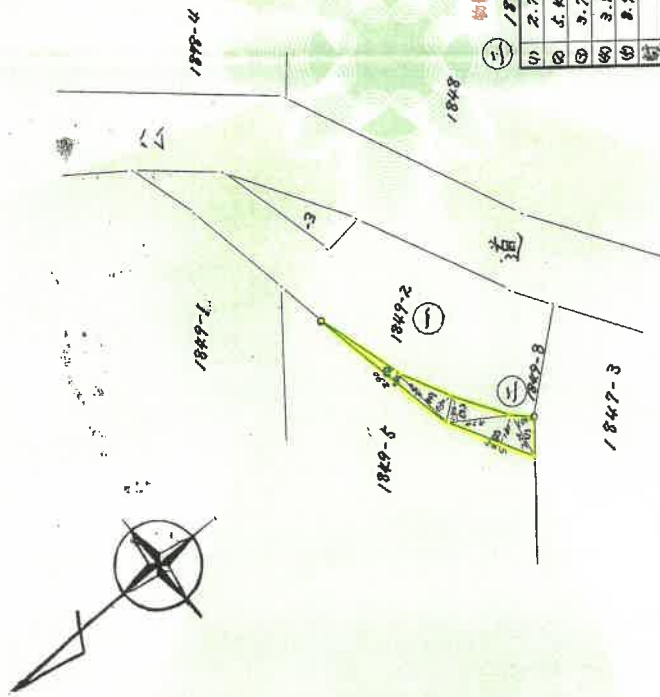
登記年月日：昭和51年7月6日

76291

地番	18449番8・-2
土地の所在	富士宮市小泉字向原

地積測量図

作製年	月	日	作製者
昭和51年	6月	24日	



物件(5)		単位㎡
①	18449-8	29700
②	18449-2	145.98
③	18449-3	12.68
④	18449-4	111.98
⑤	18449-5	9400
⑥	18449-6	5500
⑦	18449-7	252700
⑧	18449-8	126850

地積

①	18449-2	145.98
②	18449-3	12.68

$$18449-2 - 12.68 = 111.98$$

(静岡県土地家屋調査士会指定用紙)

751.76

単位 m

縮尺 1/100

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月4日 静岡県地方公務員富士宮支局

登記官

登記年月日：平成2年6月25日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年9月4日 静岡地方広務局富士支局

登記官

(16枚目)

地 積 測 量 図

76292

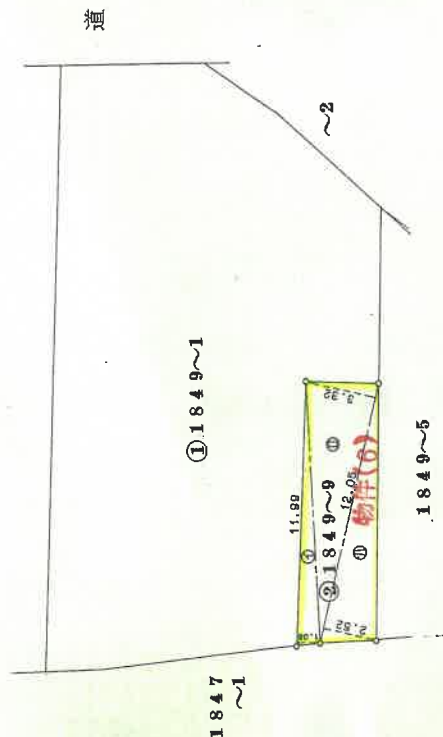
地 番	1849-9, - /
土地の所在	富士宮市小泉字向原

求 積 差

地番	② 1849-9	符 号	延 び	厚 さ	積 面 積
I	11.98		1.08		12.8492
II	12.05		3.32		40.0060
III	12.05		2.52		30.3660
			合 計		83.2212
			面 積		41.66

地 番	① 1849-1	公 積	合 計 面 積	残 地
	376.6950		41.6600	335.0250

地 番	面 積
① 1849-1	335.02 m ²
② 1849-9	41.66 m ²



地積測量図
(A3をA4に縮小)

境界線略号 S...石杭, C...コンクリート杭, P...プラスチック杭, R...金属杭, M...測ミ (単位:m)

製 者	土地家屋調査士	申 請 人	縮 尺
	(平成 2 年 6 月 17 日作製)		1 / 250

静岡県土地家屋調査士会会員指定用紙

地図整理番号：M04505

間取図（物件7）



(主である建物)

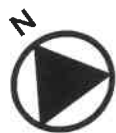


黄塗り部分

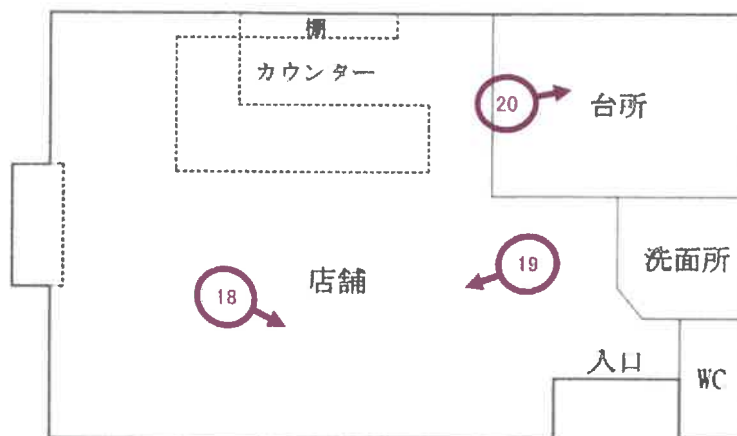
(主である建物)



間取図（物件8）

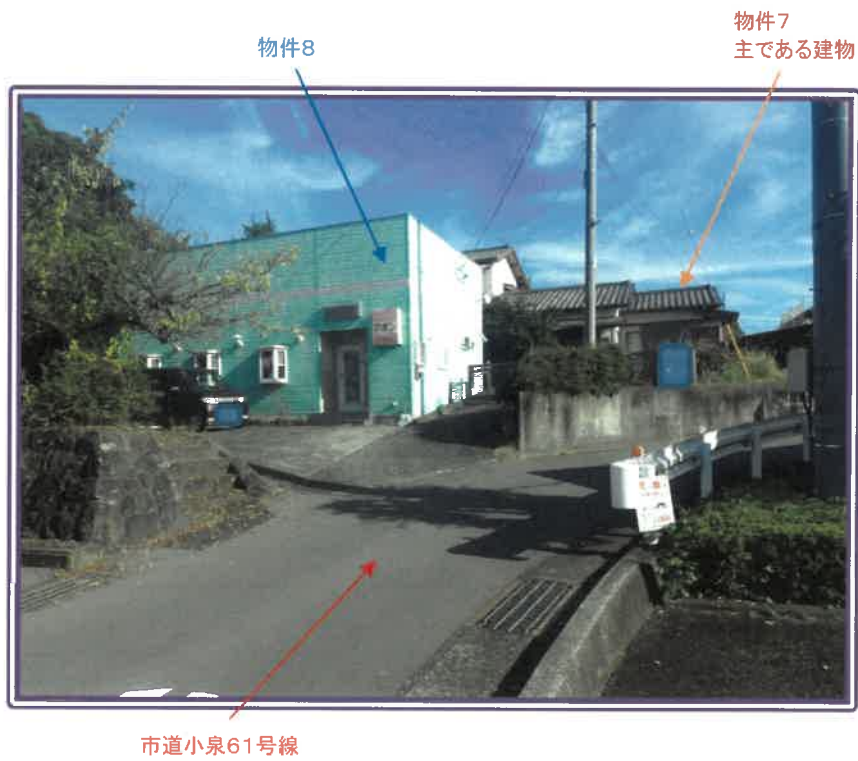


0 → 写真撮影位置・方向



1 階

1



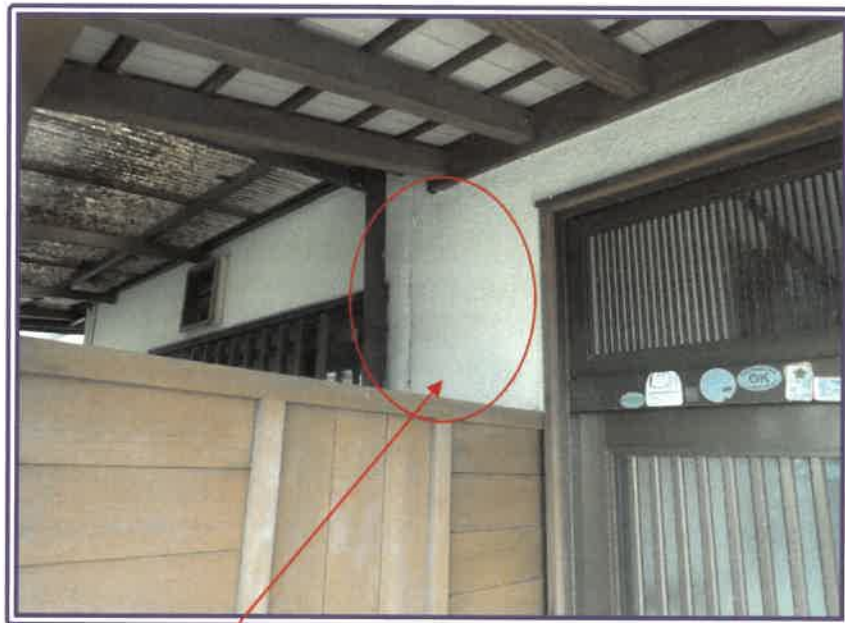
2



3



4



外壁に認められるクラック

5



物件7附属建物符号1

6



7



8



橋の上から物件2土地方向を撮影

9



10



11



12



雨漏りによる損傷箇所

13



14



15



16



17



18



19



20



令和6年(ケ)第 33号
令和6年11月21日 現地調査
令和6年11月25日 評 価

静岡地方裁判所富士支部 御中

評 価 書

(物件1～物件8)

評価人 不動産鑑定士

米 山 和 志 印

物 件 目 録

1 所 在 富士宮市小泉字向原
地 番 1847番1
地 目 原野
地 積 245平方メートル
所有者 A

2 所 在 富士宮市小泉字向原
地 番 1847番9
地 目 宅地
地 積 35.38平方メートル
所有者 A

3 所 在 富士宮市小泉字向原
地 番 1849番1
地 目 宅地
地 積 335.02平方メートル
所有者 A

4 所 在 富士宮市小泉字向原
地 番 1849番5
地 目 宅地
地 積 184.67平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 富士宮市小泉字向原
 地 番 1849番8
 地 目 宅地
 地 積 12.68平方メートル

所有者 A

6 所 在 富士宮市小泉字向原
 地 番 1849番9
 地 目 宅地
 地 積 41.66平方メートル

所有者 A

7 所 在 富士宮市小泉字向原 1849番地1
 家屋 番号 1849番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 60.00平方メートル
 2階 24.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 9.87平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

8 所 在 富士宮市小泉字向原 1849番地5、1849番地
9
家屋 番号 1849番5
種 類 店舗
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 63.21平方メートル

所有者 A

9 所 在 富士宮市小泉字尾無沢
地 番 2062番1
地 目 宅地
地 積 1290.87平方メートル

所有者 B

10 所 在 富士宮市小泉字尾無沢
地 番 2062番2
地 目 宅地
地 積 655.08平方メートル

所有者 B

11 所 在 富士宮市小泉字尾無沢 2062番地1、2062番
地2

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 260,000円
物件2（土地）	金 40,000円
物件3（土地）	金 2,450,000円
物件4（土地）	金 1,350,000円
物件5（土地）	金 90,000円
物件6（土地）	金 300,000円
物件7（建物）	金 3,240,000円
物件8（建物）	金 1,830,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件8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3、物件4の一部及び物件5の一部の内訳価格は、物件7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7の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
物件4の一部、物件5の一部及び物件6の内訳価格は、物件8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8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。

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	地目：原野
3	物件目録記載のとおり	
4	物件目録記載のとおり	
5	物件目録記載のとおり	
6	物件目録記載のとおり	
7	物件目録記載のとおり	主である建物 床面積 1階：約106㎡
8	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
・地積の確定については、隣地所有者等の立ち会いの上、専門家の測量を要する。 ・物件3の土地の上に物件7建物が存する。 ・物件4及び物件6の土地の上に物件8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～物件6）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「源道寺」駅の北東方・直線距離約900m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士宮市中心部に近い住宅地域である。利便性は概ね良好であるが、街路条件がやや劣る。既成の住宅地域で、土地利用の急速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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 指定なし －
画 地 の 状 況	地積（公簿） 形 状 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	(宅地：物件3～物件6) 574.03㎡ (原野：物件1、物件2) 280.38㎡ (宅地：物件3～物件6) 不整形 (原野：物件1、物件2) 不整形 (宅地：物件3～物件6) 一部傾斜地はあるが、概ね平坦 (原野：物件1、物件2) 総じて傾斜 道路とは平坦に接面する部分と高い部分がある。中間画地 －
接 面 道 路 の 状 況	南東側幅員約2.5m～約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。	
土 地 の 利 用 状 況	現況利用・・・物件3～物件6は、物件7、物件8建物の建物敷地等として利用されている。物件1及び物件2は有効利用されていない。 目的外建物の有無・・・なし	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり ※特記事項参照 (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	・ 接面する市道は、建築基準法第42条第2項道路であるため、幅員4m未満の部分はセットバックを要する。 ・ 物件1及び物件2は有効利用ができない状況である。特に物件1は雑木、雑草が繁茂している。また、物件1及び物件2は傾斜部がある。 ・ 物件1及び物件2の境界及び筆界は判然としない。 ・ 北西側の隣地は河川となっている。 ・ 下水道は敷地内へ引込むことが可能であるが、引込みはされていない。下水道受益者負担金は負担していない。 ・ 所有者によると、物件3の北東側の所有者とは境界について現況と異なっているとの認識があるとのことである。 ・ 物件3の北東側隣地との境界は不明確である。 ・ 道路とは等高な部分もあるが、最大で1.5m程度高く接面している。 ・ 物件3は、物件4及び物件6より1.2m程度高い。 ・ 北東側の隣地とは最大で1m程度低い。 ・ 南西側の隣地より1.2m程度高い。 ・ 下屋がある。 ・ 簡易物置がある。 ・ 電柱が1本ある。 ・ 祠がある。 ・ 石仏等がある。 ・ 石の階段がある。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月（登記記載）：昭和51年12月新築 経過年数：約48年 経済的残存耐用年数を満了している。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：繊維壁、ビニールクロス、土壁、タイル等 天 井：ボード、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 その他：－
床面積（現況）	約130.64㎡。
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	劣 る
建 物 の 利 用 状 況	所有者及びその家族が居宅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	・ 1 階に未登記増築部分があり、概測床面積は約 4 6 m²。 ・ 未登記増築部分は建物の南東部分、サンルーム部分及び北西端部分である。所有者によると、増築は平成 6 年以前とのことである。 ・ 全体的に維持管理の状況は劣り、居住するには補修が必要な状態である。 ・ 外壁にクラックが見られる。 ・ 床の撓みが全体的に見られる。 ・ 畳が損傷している箇所が見られる。 ・ 雨漏りで、1 階の天井が破損している箇所がある。 ・ 以前に犬を室内で飼育していたことがある。 ・ 賃料の授受はない。
---------	---

区 分	附属建物「符号 1」
建 築 時 期 等	・ 建築年月は不詳であるが、経済的残存耐用年数を満了している。 ・ 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・ 床面積：9.8 7 m² ・ 種類：物置 ・ 仕様 - 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 - 内 壁：亜鉛メッキ鋼板、木材 - 天 井：亜鉛メッキ鋼板 - 床 ：コンクリート ・ 朽廃しており、一部、破損している。

建物の概況及び利用状況（物件８）

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２年８月新築 経 過 年 数：約３４年 経済的残存耐用年数を満了している。
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：ボード、タイル貼等 内 壁：ビニールクロス、タイル、吹付等 天 井：ボード、ビニールクロス等 床 ：クッションフロア、コンクリート、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生 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：店舗 間 取 り：後添間取図参照
品 等	普 通
保 守 管 理 の 状 態	普 通
建 物 の 利 用 状 況	所有者が店舗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	・内壁のビニールクロスにヒビ割れが見られる箇所がある。 ・外壁にクラックが見られる箇所がある。 ・所有者によると、太陽光発電設備があり、売電しているとのことである。 ・現況は酒類を扱う店舗であるが、第一種住居地域であるため、深夜酒類提供飲食店営業届が必要な飲食店、風俗営業１号許可が必要な飲食店等の店舗としては利用できない。 ※詳細は富士宮市役所、静岡県等に問い合わせされたい。

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～物件6（土地）

物件1～物件6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	40,200	0.05	245	—	490,000
2	40,200	0.05	35.38	—	70,000
3	40,200	0.75	335.02	0.90	9,090,000
4	40,200	0.75	184.67	0.90	5,010,000
5	40,200	0.75	12.68	0.90	340,000
6	40,200	0.75	41.66	0.90	1,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士宮ー11

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,200 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 115 \div 40,200 \text{ 円/㎡}$

◇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＋、環境条件＋

イ 個別格差：（物件1、物件2）有効利用の程度△
（物件3～物件6）規模△、形状△

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：（物件3～物件6）建物の状態、種類等を考慮した。

② 物件 7、物件 8（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	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ＝ エ
7（主）	153,000	130.64	0.03	600,000
7（附）	建物の状態、床面積等を総合的に勘案した。			10,000
8	153,000	63.21	0.10	970,000

7（主）

イ 現況延床面積：概測による。

ウ 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 3 % と査定した。

7（附）

建物の状態等を考慮し、査定した。

8（主）

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 （円） ア×イ = ウ
3	9,090,000	0.5	法定地上権	4,550,000
4（7）	1,500,000	0.5	法定地上権	750,000
4（8）	3,510,000	0.5	法定地上権	1,760,000
5（7）	170,000	0.5	法定地上権	90,000
5（8）	170,000	0.5	法定地上権	90,000
6	1,130,000	0.5	法定地上権	570,000

※物件3は物件7建物の敷地、物件6は物件8建物の敷地、物件4及び物件5は物件7建物及び物件8建物の敷地と判断した。

ア 物件4、物件5の建付地価格は、物件7、物件8の位置等を考慮し、査定した。

物件4（物件7）：5,010,000 × 30 % ≒ 1,500,000

物件4（物件8）：5,010,000 × 70 % ≒ 3,510,000

物件5（物件7）：340,000 × 50 % = 170,000

物件5（物件8）：340,000 × 50 % = 170,000

イ 土地利用権等割合：物件3～物件6の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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	490,000	—		0.90	0.6	260,000
2	70,000	—		0.90	0.6	40,000
3	9,090,000	— 4,550,000		0.90	0.6	2,450,000
4	5,010,000	— 2,510,000		0.90	0.6	1,350,000
5	340,000	— 180,000		0.90	0.6	90,000
6	1,130,000	— 570,000		0.90	0.6	300,000
7	610,000	+ 5,390,000	—	0.90	0.6	3,240,000
8	970,000	+ 2,420,000	—	0.90	0.6	1,830,000
一 括 価 格 (合 計)						9,560,000

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、建物が住宅と店舗であるため、市場性が劣ると判断されるので全体として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－11

所 在：富士宮市小泉字向原1936番5外

価 格：48,200円/㎡

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：173㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南6m市道

用途指定等：第一種住居地域

(建ぺい率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほかに空地も多い住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写（物件2、物件4、物件5、物件6）

4 建物配置図（概略）

5 間取図

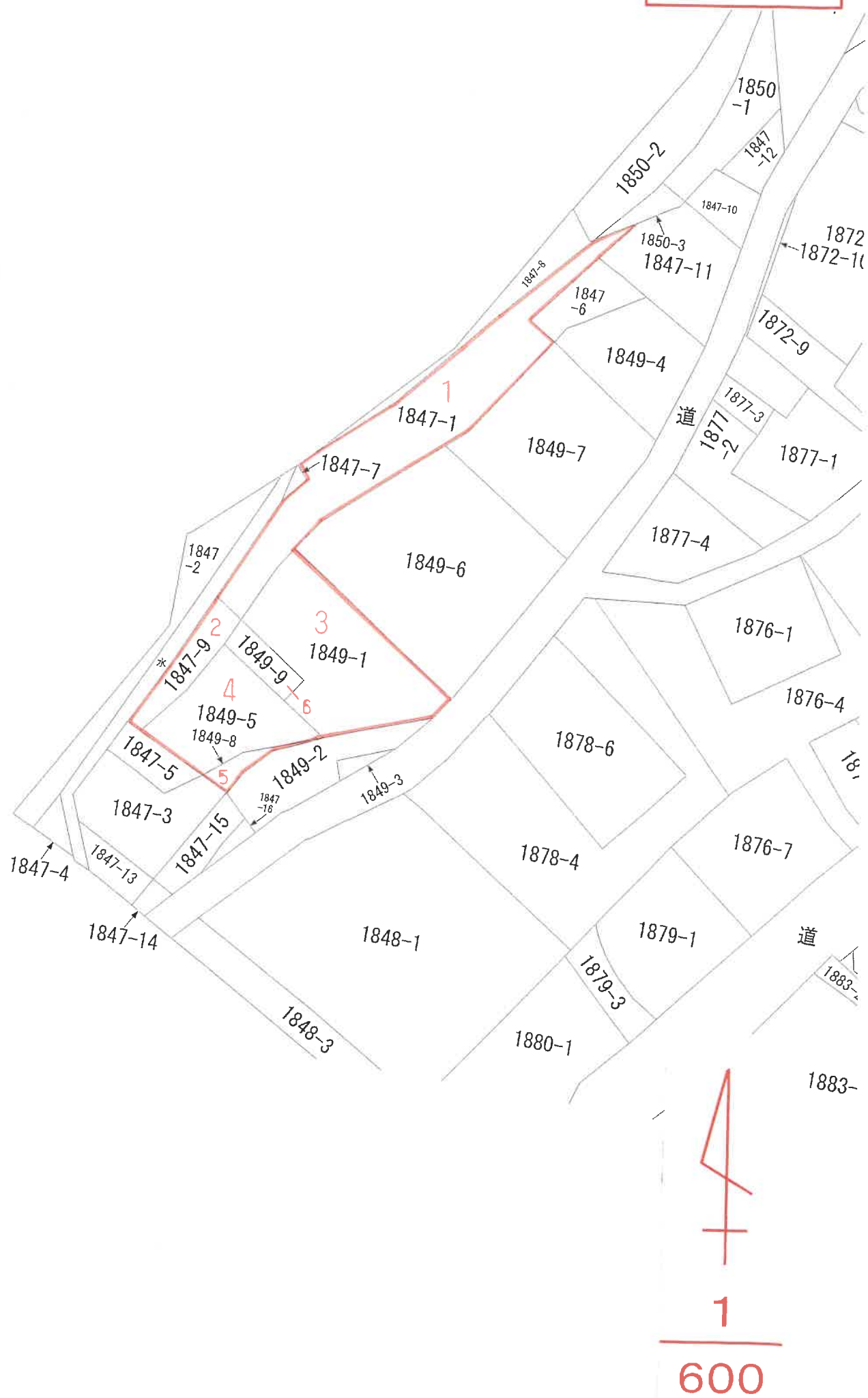
以 上

位置図

物件1～物件8

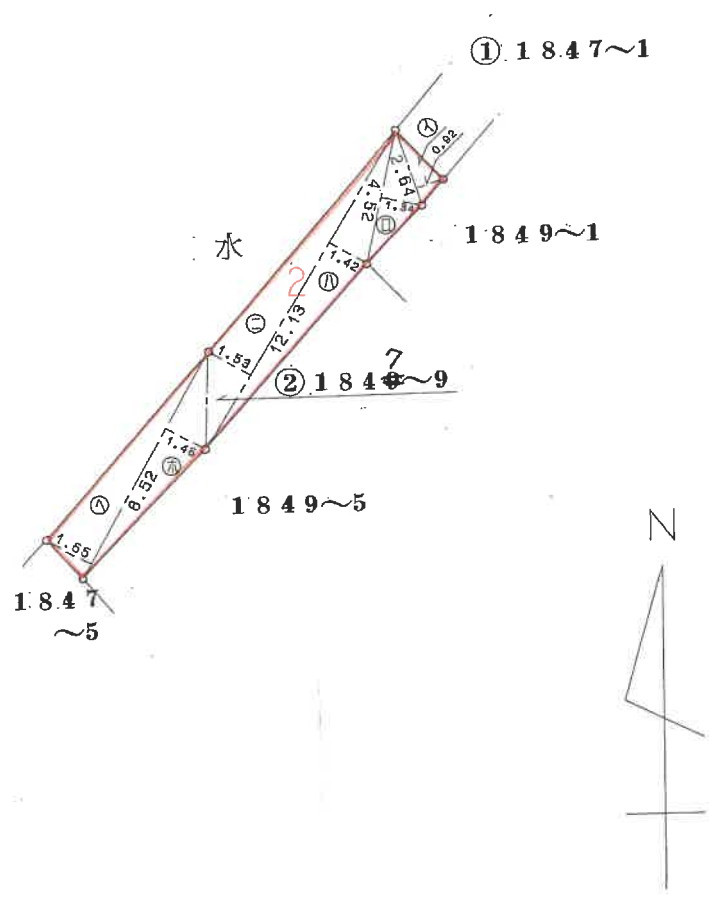
公示地 富士宮-11





地 積 測 量 図

地 番	1 8 4 7 ~ 9
土地の所在	富士宮市小泉字向原

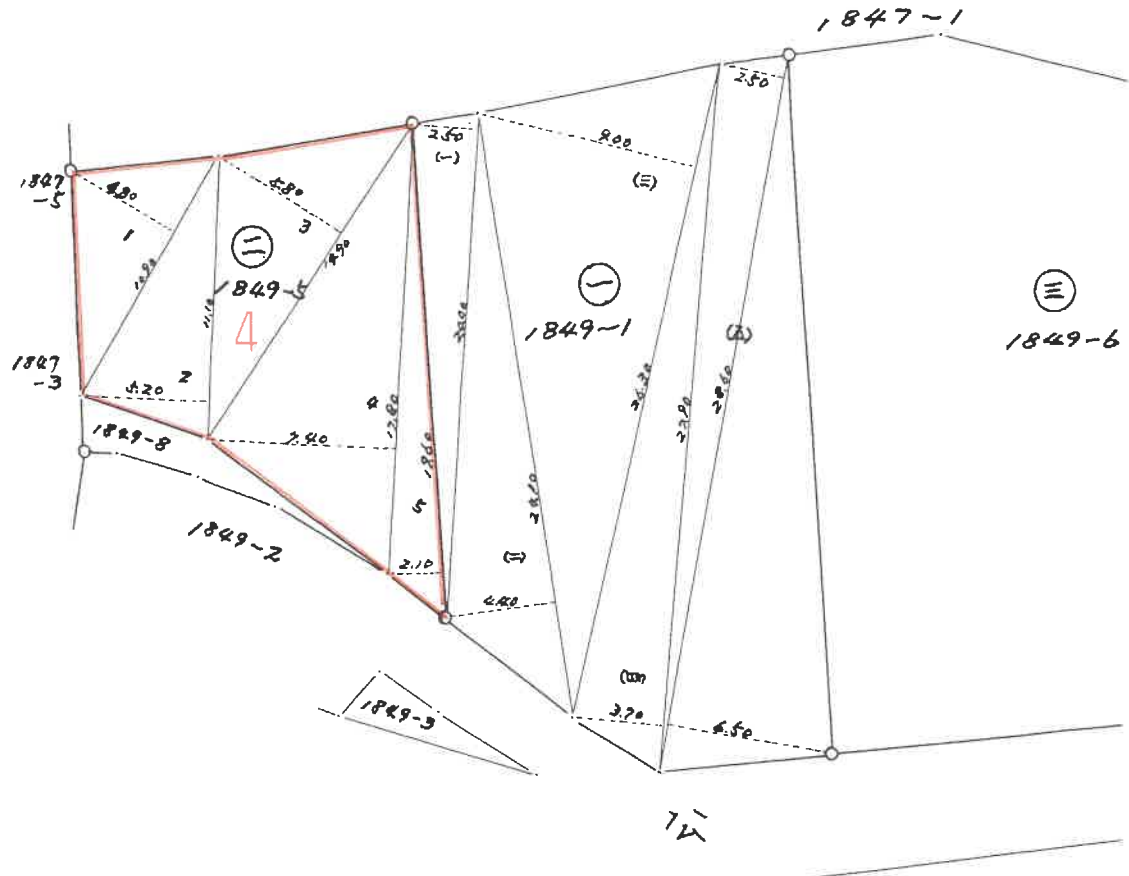


筆界標略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属標, M…刻ミ() (単位:m)

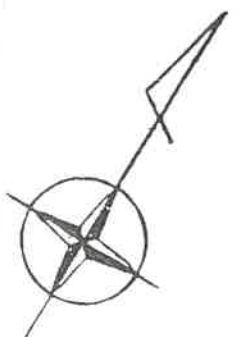
申 請 人	縮 尺 1 / 2 5 0
-------	---------------

76290

地番	1849-1 1849-5	地積
土地の所在	富士宮市小泉多向原	



② 1849-5		単位 m ²
1	10.90 x 4.80	= 52.3200
2	11.10 x 5.20	= 57.7200
3	14.90 x 5.80	= 86.4200
4	17.80 x 7.40	= 131.7200
5	19.60 x 2.10	= 41.1600
計		369.3400
1/2		184.6700



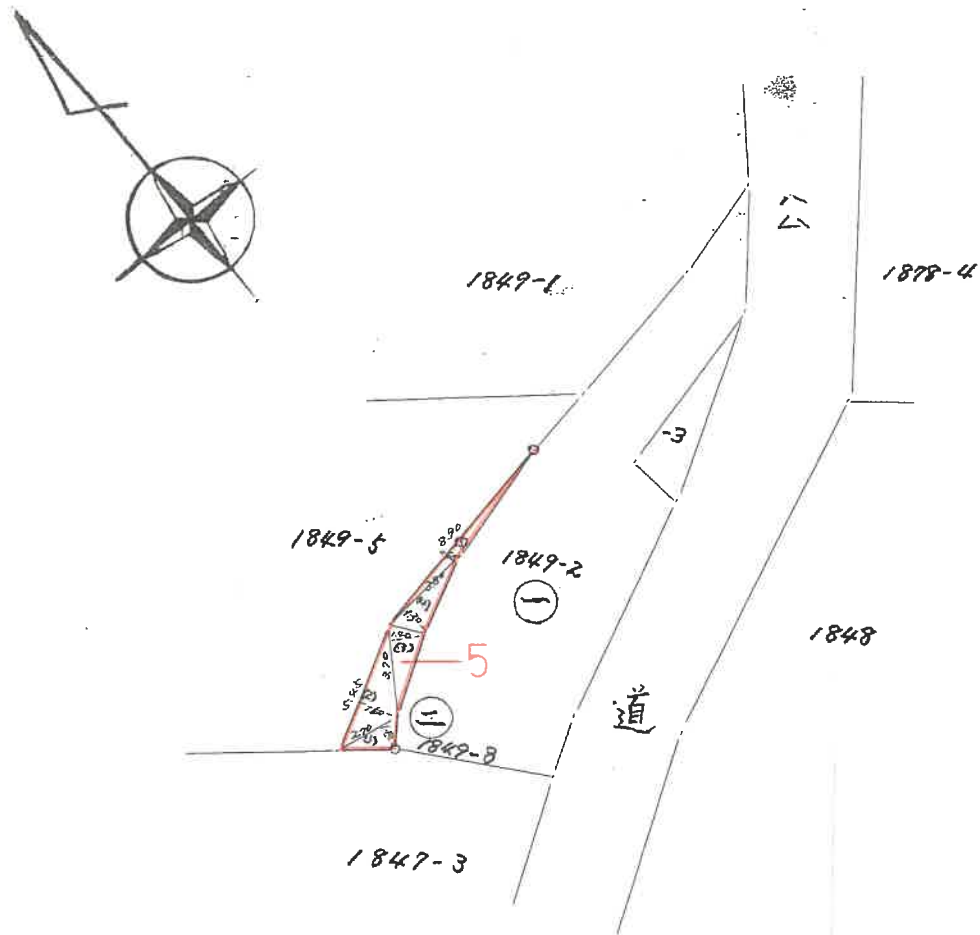
縮尺	1/300	単位 m	(静岡県土地家屋)
----	-------	------	-----------

76291

地 積 測 量

地 番 1849番8, -2

土地の所在 富士宮市小泉字向原



地積

①	1849-2	14.5
②	1849-8	12.7

縮 尺

1/700

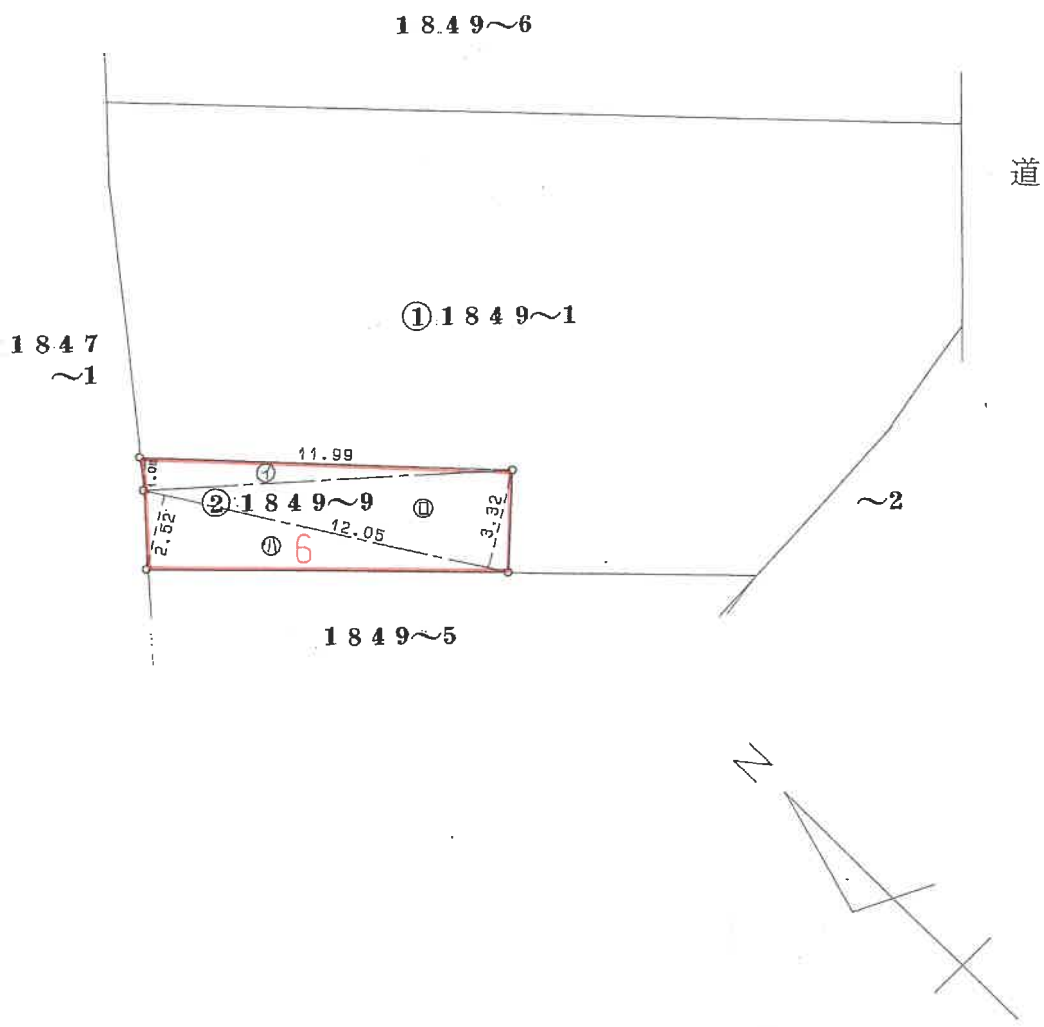
単位 m

(静岡県土地家屋調査士会指定)

地 積 測 量 図

地 番 1849~9 - /

土地の所在 富士宮市小泉字向原



筆界標略号 S…石杭, C…コンクリート杭, P…プラスチック杭, R…金属標, M…刻ミ() (単位m)

申請人

縮尺 1/250

建物配置図 (概略)

家屋番号 1849番1

建物の所在 富士宮市小泉字向原 1849番地1

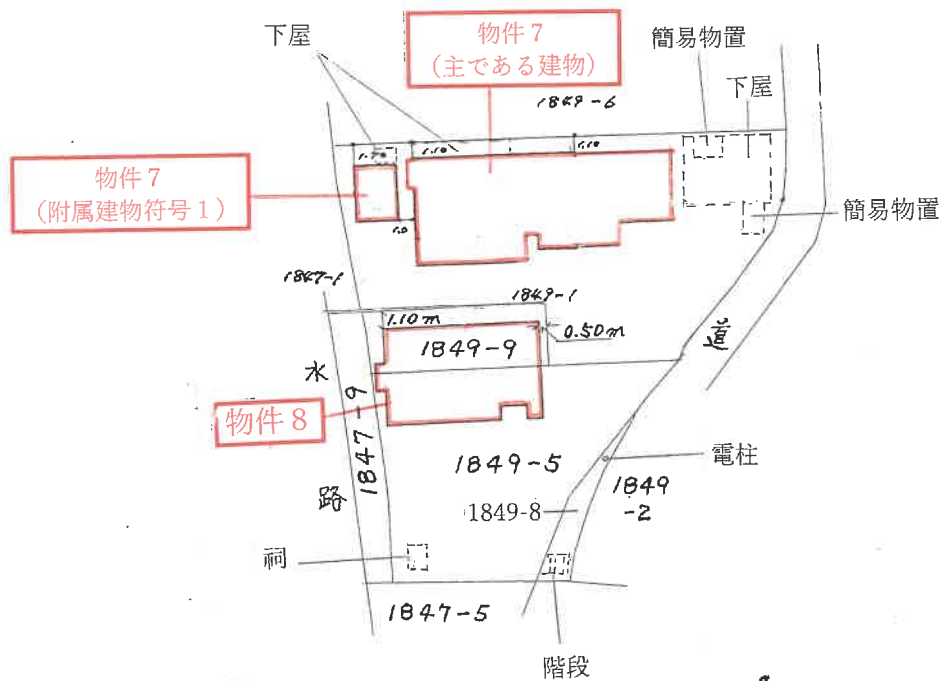
家屋番号 1849番5

建物の所在 富士宮市小泉字向原 1849番地5・1849番地9

昭和
年
月
日

作製
年月
日

作製者



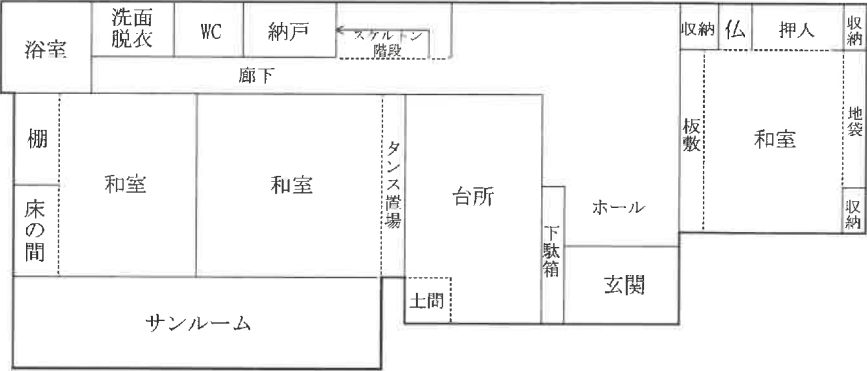
申請人

間 取 図

物件 7
(附属建物「附属 1」)



物件 7
(主である建物)



1 階

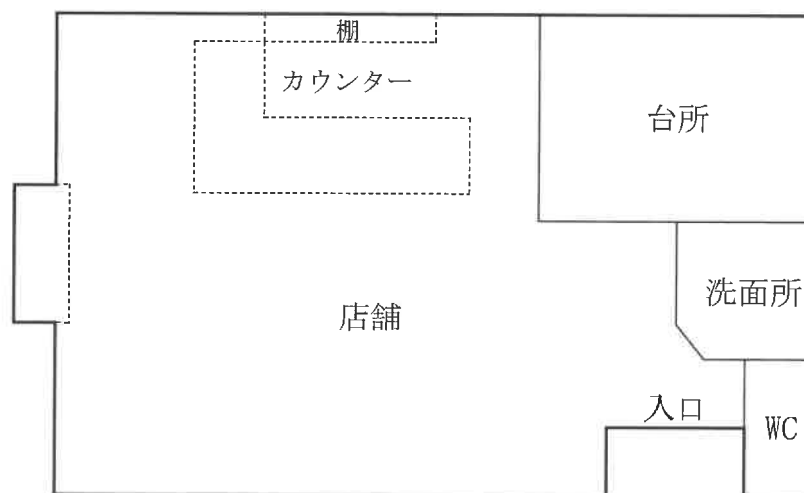
物件 7
(主である建物)



2 階

間 取 図

物件 8



1 階