

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 | 富士市北松野字尾屋敷 |
| | 地 番 | 997番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 356.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市北松野字尾屋敷 997番地8 |
| | 家屋 番号 | 997番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.04平方メートル
2階 53.04平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 松 井 一 代

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件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 | 富士市北松野字尾屋敷 |
| | 地 番 | 9 9 7 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 6 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市北松野字尾屋敷 9 9 7 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 9 9 7 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 0 4 平方メートル
2 階 5 3 . 0 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第 14号
令和7年 5月28日受理
令和7年 7月 1日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部
執行官 伊 藤 公 志

(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 | 富士市北松野字尾屋敷 |
| | 地 番 | 997番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 356.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市北松野字尾屋敷 997番地8 |
| | 家屋 番号 | 997番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.04平方メートル
2階 53.04平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士市北松野997番地の8		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地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		
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			
建物	物件2		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用、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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■近隣住民	1 物件2の本件建物には、Aさん及びその母親が住んでいましたが、母親の姿は最近見ません。Aさんは、朝早く出て行き、夜帰ってきます。 (令和7年6月20日に聴取)
■建物内に在室していた女性	1 私はAさんの友人です。今日はたまたま来ているだけです。 2 本日は体調が悪く寝ていました。建物内は勝手に見てください。 3 私の名前は答える必要がないので言いません。 (令和7年6月20日に聴取)
■A (所有者)	1 私は物件1の本件土地及び物件2の本件建物を所有しています。本日は執行官の通知を見て電話をしました。現在、私は、病気で通院しており、また、アルバイトもあり、なかなか電話できませんでした。 2 本件建物では、新築後、私と母が住んでいましたが、母が他に転居したため、現在は私が一人で住んでいます。 3 現況調査時に本件建物内に在室していた女性は、私の母の友達の娘です。私が病気のため様子を見に来てくれていました。本件建物に住んでいる訳ではありません。 4 境界の争いはありません。 5 本件建物内には壁やドア等に穴が開いた箇所が多数あります。 (令和7年6月25日(電話)に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の表札には、本件所有者の苗字が表示されており、郵便受けには本件所有者宛郵便物が存在した。このような現場の状況の他、本件所有者の陳述、近隣住民の陳述及び住民票写しの記載等から、本件物件の占有関係を前記2枚目記載のとおり認定した。
- 3 本件建物内では犬2匹が飼われていた。主にリビングダイニング及びペットスペースは、床に犬の汚物等があり、ペット臭がした。また、壁紙の破れも見られた。
本件建物内のドア、戸及び壁には、穴が開く等の損傷箇所が複数存在した。

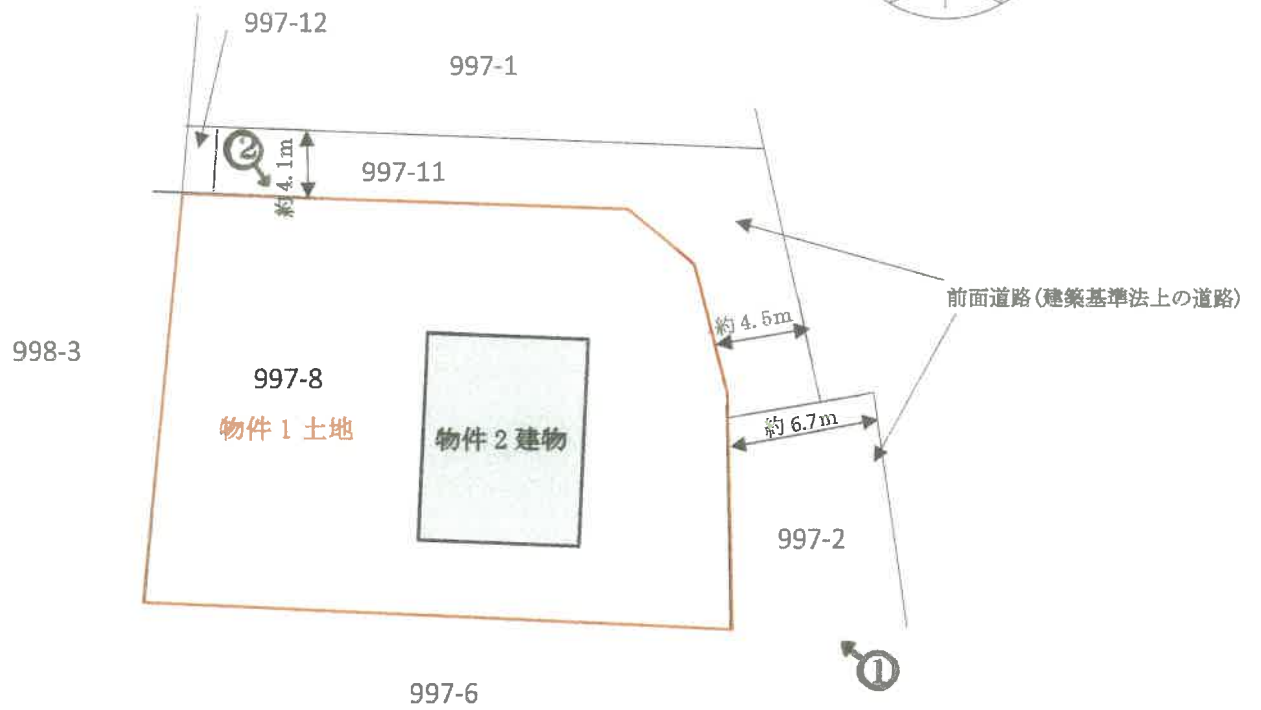
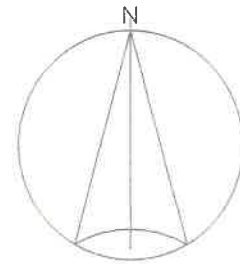
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月28日 (水) : - :	執行官室	富士市資産税課に間取図請求 (郵送)
7年 6月 2日 (月) 11:50-11:55	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
7年 6月 2日 (月) 14:20-14:25	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書申請, 本件土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
7年 6月 6日 (金) : - :	執行官室	所有者に現況調査期日通知書及び本件物件の使用状況に関する照会書郵送 (照会に対する回答なし)
7年 6月20日 (金) 10:00-10:25	物件所在地	近隣住民から事情聴取, 建物内に在室していた女性と面会, 入室調査 (全室), 間取調査, 境界調査, 占有状況調査, 写真撮影, 評価人同行
7年 6月25日 (水) 10:05-10:12	執行官室	所有者から事情聴取 (電話)
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 6月20日 目的物件である建物は, 呼び鈴を何度も押し, 所有者名を呼び掛けるも応答がなかった。玄関ドアが施錠されていると思われたので, 立会人Bを立ち会わせ, 技術者に建物2階のベランダに上らせて窓を解錠させようとしたところ, 窓が無施錠であり建物内に女性が在室した。技術者は, 女性の同意を得て, 無施錠の窓から建物内に入り, 玄関ドアを開けた (玄関ドアは無施錠であった)。当職は, 玄関から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
(5枚目)

土地建物位置関係図

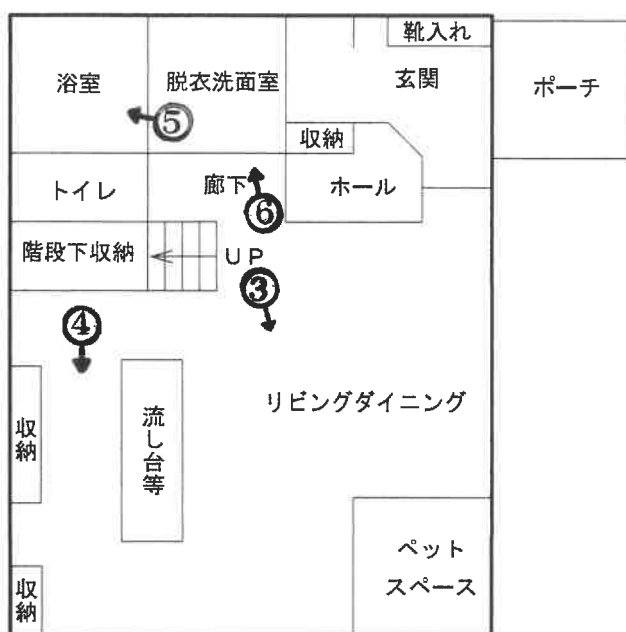


♂写真撮影方向

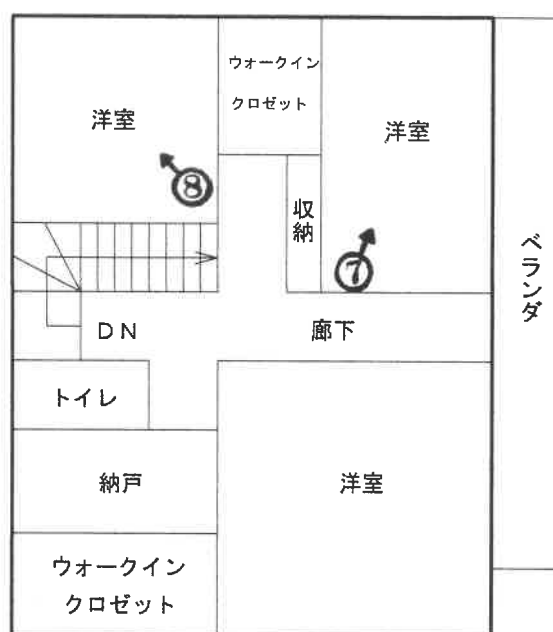


間 取 図

物件 2



1 階



2 階

♂写真撮影方向

写真 1



写真 2



写真 3

建物内の状況



写真 4

建物内の状況



写真 5

建物内の状況



写真 6

建物内の状況（戸の破損）



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



令和7年(ケ)第 14号
令和7年6月20日現地調査
令和7年7月1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 | 富士市北松野字尾屋敷 |
| | 地 番 | 997番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 356.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士市北松野字尾屋敷 997番地8 |
| | 家屋 番号 | 997番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.04平方メートル
2階 53.04平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,740,000 円
物件2 (建物)	金 8,640,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は、物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引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	
特 記 事 項		
・ 物件 1 土地上に物件 2 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）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ身延線「沼久保」駅南方、直線距離にて約1.1km付近に、別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	富士川右岸の山裾に広がる住宅地域であり、農地が多く残るなかに一般住宅のほかアパート等も見られる。	
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	市街化調整区域
	用途地域	-
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	-
	その他規制	土砂災害警戒区域
画 地 の 状 況	地 積	356.90平方メートル
	形 状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約22m、奥行約15m
	地 勢	敷地内はほぼ平坦。
	接道状況	敷地の北側から東側にかけて、幅員約4.2m～6.7mの舗装市道に0m～2.4mほど高く接面している準角地である。
	そ の 他	土砂災害警戒区域
接面道路の状況	建築基準法第42条1項1号道路	
土地利用の状況	・ 物件1土地は物件2建物の敷地の用に供されている。 ・ 東側街路との間に2m以上の高低差がみられることから、再建築にあたっては、がけ条例の適用を受ける可能性がある。詳細は、富士市都市整備部建築土地対策課まで照会されたい。 ・ 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 なし（処理区域外） 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	・ 富士市ホームページ(ふじタウンマップ)にて確認したところ、物件1土地は、文化財保護法で規定される埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・ 目視による外観調査の限りにおいては土壌汚染が存する端緒は発見されなかった。また富士市ホームページにて確認したところ、物件1土地は、土壌汚染対策法で規定される要措置区域、または形質変更時要届出区域に指定されている履歴は確認されなかった。 ・ 目視による外観調査の限りにおいて、物件1土地は物件2建物の敷地の用に供されており、建物の配置計画等に影響を及ぼすような地中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2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月（登記記載）：令和元年10月13日 経 過 年 数 ： 約6年 経済的残存耐用年数：約19年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディング 内 壁 ： ビニールクロス等 天 井 ： ビニールクロス等 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	ほぼ登記数量に同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を住居として使用、占有している。
特 記 事 項	・ 室内犬を2匹飼育しており、傷が目立つ。また、糞尿が放置され、ペット臭がした。 ・ ドア、壁等に穴が開くなどの損傷個所が複数箇所で確認された。

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（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) オ (ア×イ×ウ×エ)
1	19,900	1.02	356.9	1.0	7,240,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 富士宮-17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $16,200\text{円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/101 \times 100/80 \div 19,900\text{円/㎡}$

◇ 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（西）

◇ 地域格差： 環境条件

イ 個別格差： 接道条件（準角地）＋

ウ 地 積： 公簿数量を採用

エ 建付減価： なし

(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)
2	210,000	106.08	0.646	14,390,000

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6年 経済的残存耐用年数19年 観察減価15%

耐用年数に基づく方法 観察減価法

$$\text{現価率} = 19\text{年} \div (6\text{年} + 19\text{年}) \times (1-0.15) \div 0.646$$

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 (1(1)オ) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ウ (ア×イ)
1	7,240,000	0.5	法定地上権	3,620,000

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、その割合を物件2建物について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) (1(1)オ、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	7,240,000	-3,620,000	1.00	0.80	0.60	1,740,000
2	14,390,000	+3,620,000	1.00	0.80	0.60	8,640,000
一括価格 (合計)						10,380,000

ウ 占有減価修正：なし

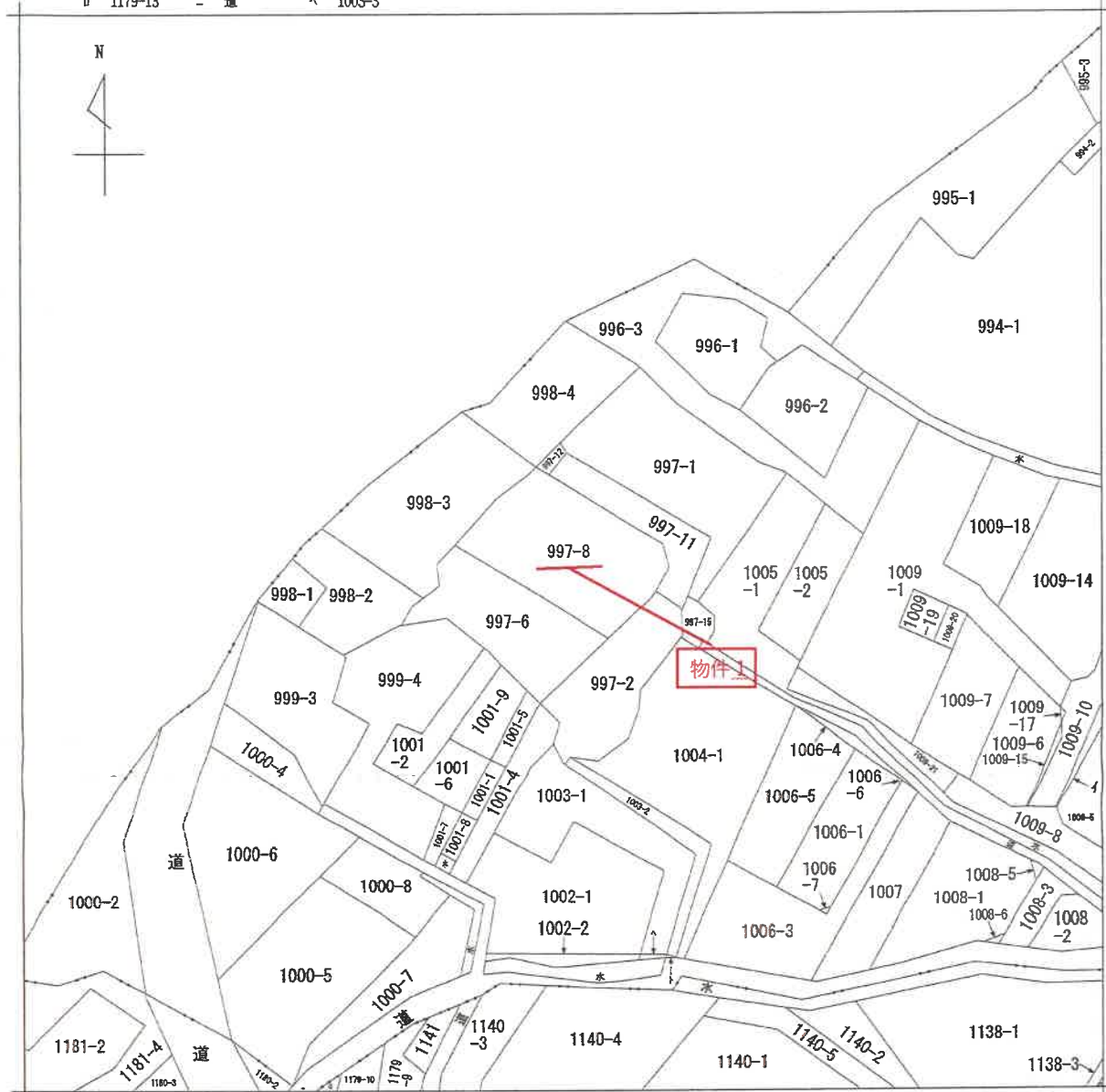
エ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、室内にペット糞尿が散乱しているなど管理状態が劣る不動産であることを勘案し、所要の修正を行った。

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を考慮した。

位置図



※国土地理院地図より加工・作成



(注) 地図に準ずる図面は、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られている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

北松野

請 求 部 分	所 在	富士市北松野字尾屋敷				地 番	997番8			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局富士支局管轄)

令和7年4月24日

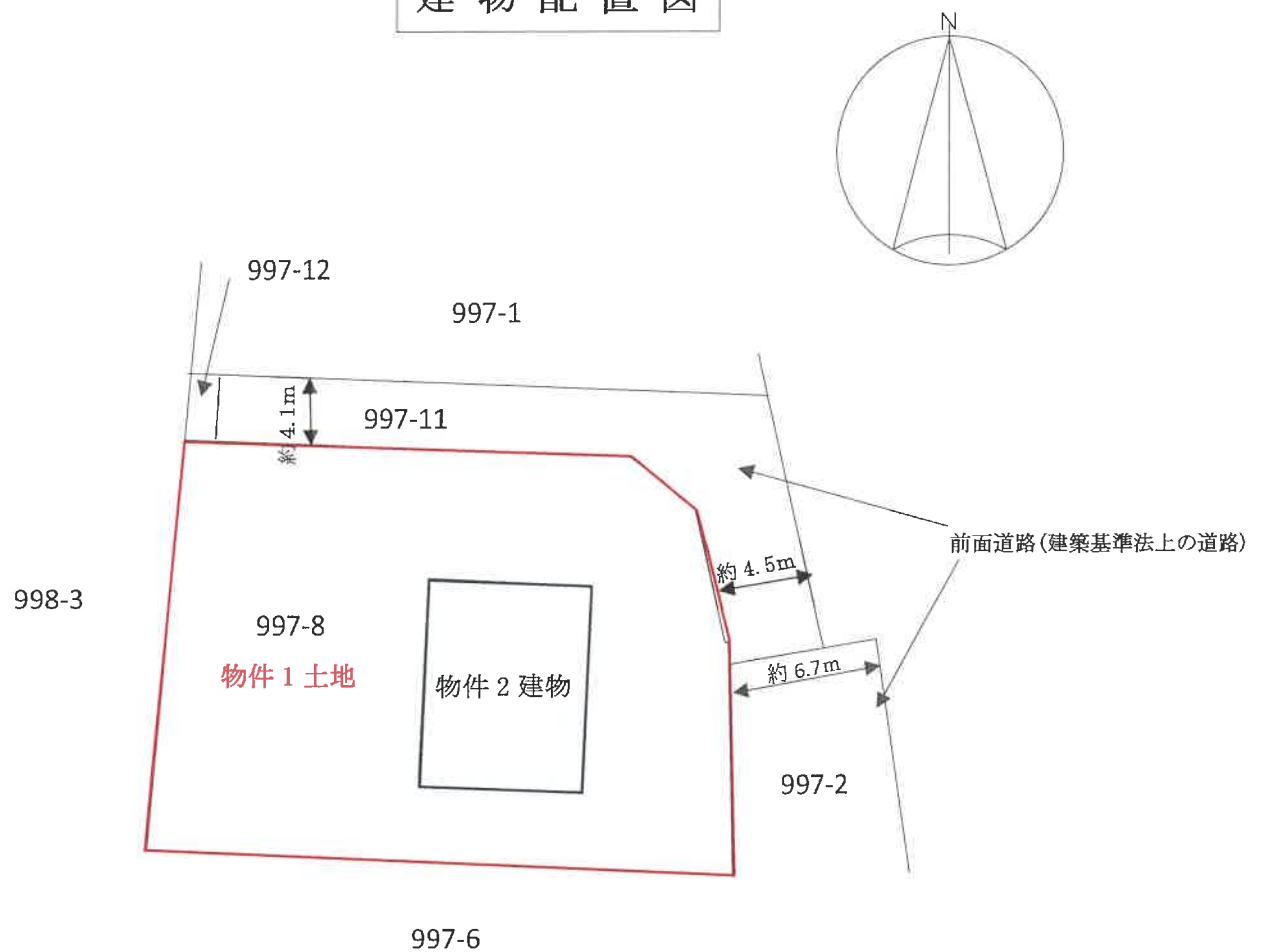
東京法務局台東出張所

地图整理番号：M08533

登記官

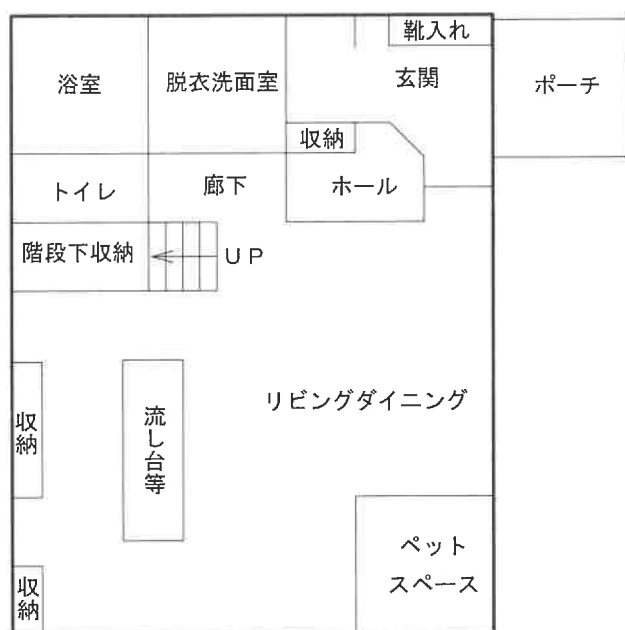
(1/1)

建物配置図

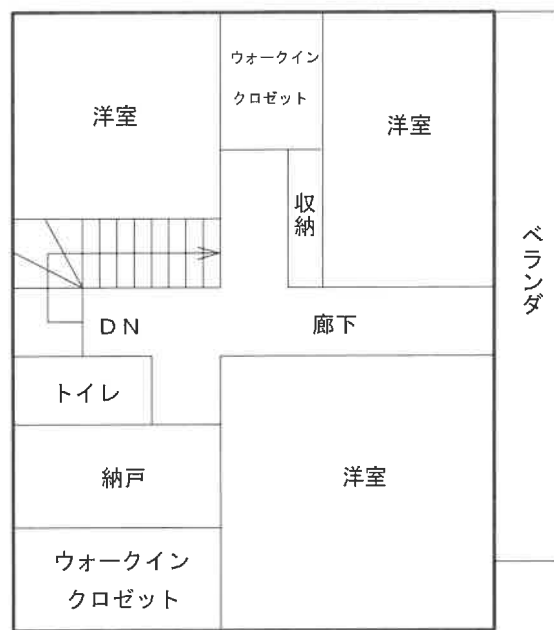


※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

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。