

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 内 藤 雄 介

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 富士宮市大鹿窪字窪
地 番 174番9
地 目 宅地
地 積 175.15平方メートル
- 2 所 在 富士宮市大鹿窪字窪174番地9
家屋 番号 174番9
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 77.66平方メートル
2階 29.77平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約81平方メートル
2階 約26平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月21日

静岡地方裁判所富士支部執行係

裁判所書記官 内 藤 雄 介

1 不動産の表示

【物件番号1, 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 | 富士宮市大鹿窪字窪 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5. 1 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市大鹿窪字窪 1 7 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 6 6平方メートル
2 階 2 9. 7 7平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 1平方メートル
2 階 約 2 6平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 4 月 8 日受理
令和 7 年 5 月 21 日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所富士支部

執行官 良 村 和 徳 (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 | 富士宮市大鹿窪字窪 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市大鹿窪字窪 1 7 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 6 6 平方メートル
2 階 2 9 . 7 7 平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本件土地について

北東側及び北西側道路は、幅員約5メートルの市道「大鹿窪60号線」である。

■ 本件建物について

建物の外壁や内部の一部はリフォームされているものと思料されるが所有者からの供述等が得られないため、リフォーム等の時期は不明である。

本件建物内には、家具等が存しない。また、1階廊下（脱衣室前あたり）の床にたわみが感じられる。1階北東側洋室の内壁クロス及び床のクッションフロアに剥がれが認められ、納戸の床は出入りする縁側の床と比べて段差（高低差）がある。

■ 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件建物に係る電気及びガスの供給は停止されていた。建物内には、洗濯機及び電器（電灯）以外には、動産がほとんどなく、生活感が無いように思われた。建物内には、占有を示す郵便物等は、存しなかった。

玄関横に設置されているポスト内には、B宛ての郵便物（富士宮市役所水道部からB宛てのものであり、「富士宮市役所水道部」と印字されている封筒）が1通存した。

当職は、近隣住民らに本件建物の出入り等について聞き取りを行ったところ、Aは引っ越しており、本件不動産に居住していない旨述べていた。また、ポストには、上記の通りBの名前が表記された封筒が一通存したため、近隣住民にBの名前について尋ねたところ、近隣住民らは、同人の名前については知らない旨述べていた。

ポストにBの郵便物があるとしても(1)本件土地建物のガス、水道の供給が停止されていること及び(2)本件建物内には、家具や、食器等が存せず、生活をしている様子が覗えないこと並びに(3)近隣住民からの聞き取り等を勘案すると、本件土地建物については、現在、誰も使用していないことが推定されることから、上記郵便物が存したからといって、Bが使用し占有しているということは認められない。したがって、「占有者及び占有状況」については、2枚目記載のとおりとした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月8日（火）	執行官室	間取図交付請求（郵送） 富士宮市役所
7年4月17日（木）	執行官室	所有者A宅（住民票記載の住所）に対し、占有関係照会書送付（郵送）返信用封筒貼付 書面による回答なし
7年4月28日（月） 9：30－9：45	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年5月1日（木） 14：00－14：40	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、近隣住民らから聞き取り調査
7年5月1日（木） 15：25－15：35	静岡地方法務局富士支局	隣接土地等の現在事項証明書申請

(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5月1日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

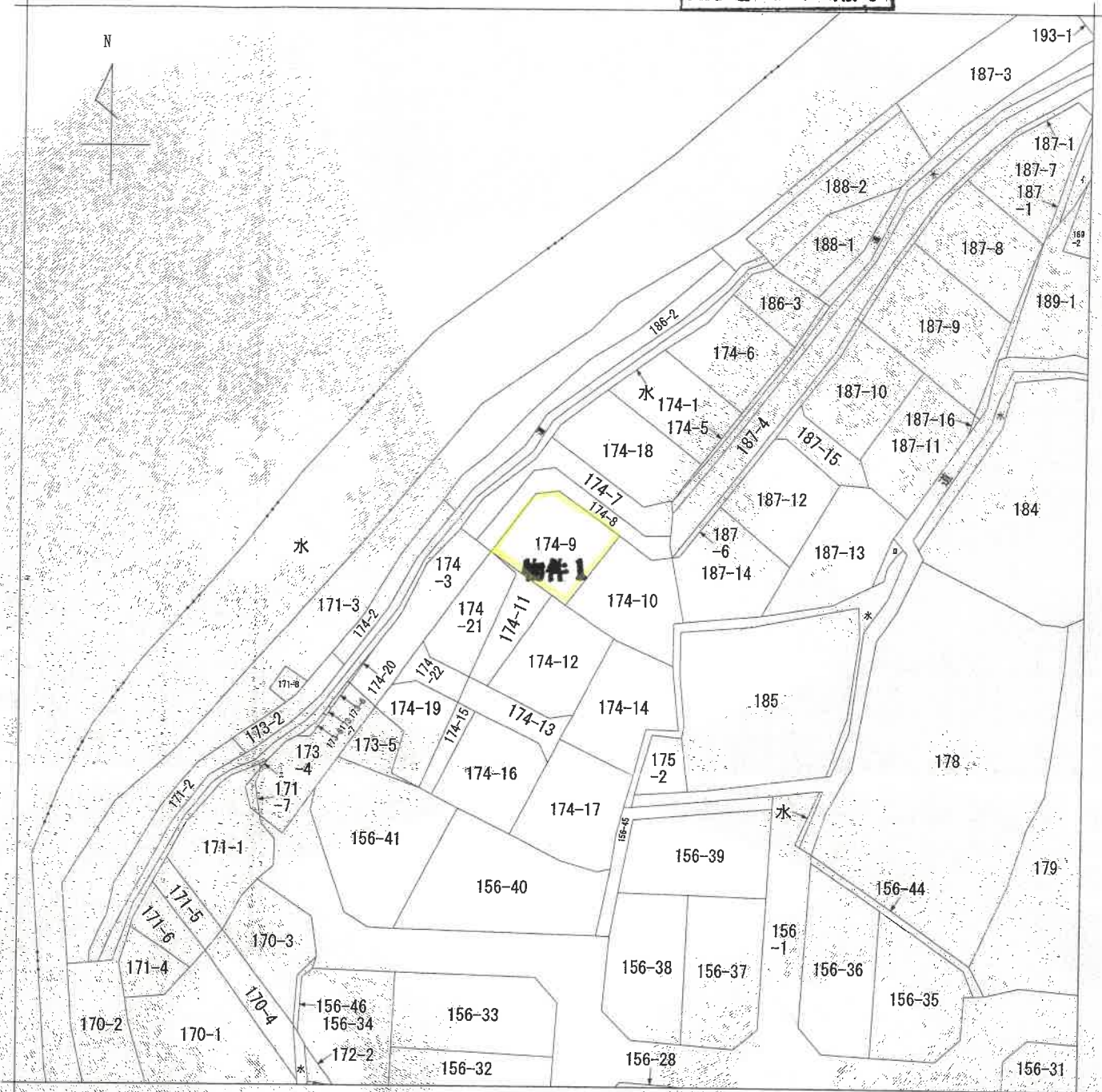
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

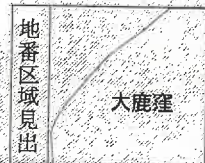
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 187-5 ハ 169-3
ロ 187-17 ニ 173-9

A3をA4に縮小



(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。



請求部	所在	富士宮市大鹿窪字窪				地番	174番9			
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。

(静岡地方方法務局富士支局管轄)

令和7年2月10日

大津地方方法務局

請求番号: 17-1

登記官

(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

登記官

大津地方方法務局

令和7年2月10日

(静岡地方方法務局富士支局管轄)

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。

静岡県土地家屋調査士会指定用紙

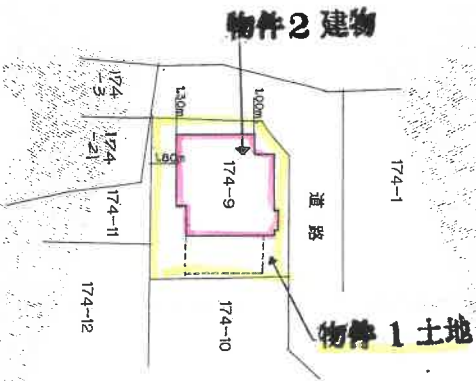
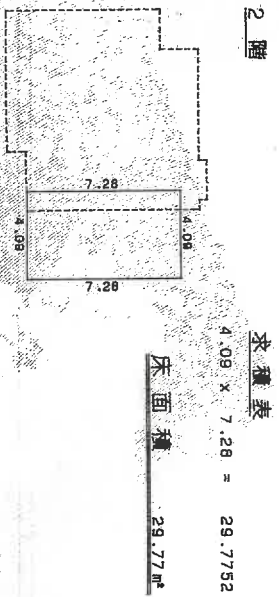
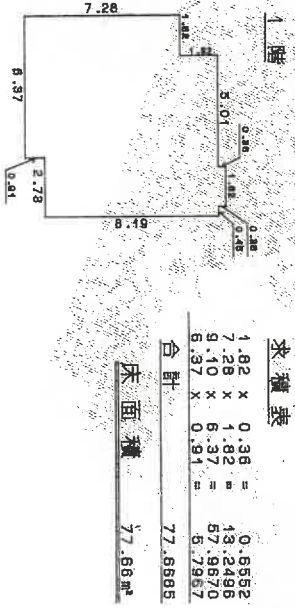
212582 各階平面図

家屋番号 174-9

建物平面図

富士郡芝川町大鹿窪字窪174番地9

富士宮市



点線は二階部分を示す

(単位m)

作製者 土地家屋調査士 (平成6年7月)

縮尺 1/250

申請人

67.20

縮尺 1/500

富士宮市 処理 67.20

(7枚目)

建物配置図

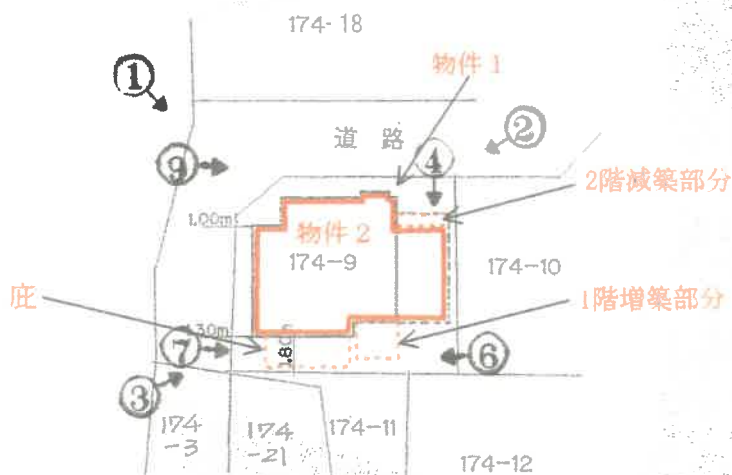
建物図面
各階平面図



写真撮影方向を示す

家屋番号 174-9

建物の所在 富士郡芝川町大鹿窪字窪174番地9
富士宮市



点線は二階部分を示す



(単位m)

申請人

縮尺

1/500

67,20

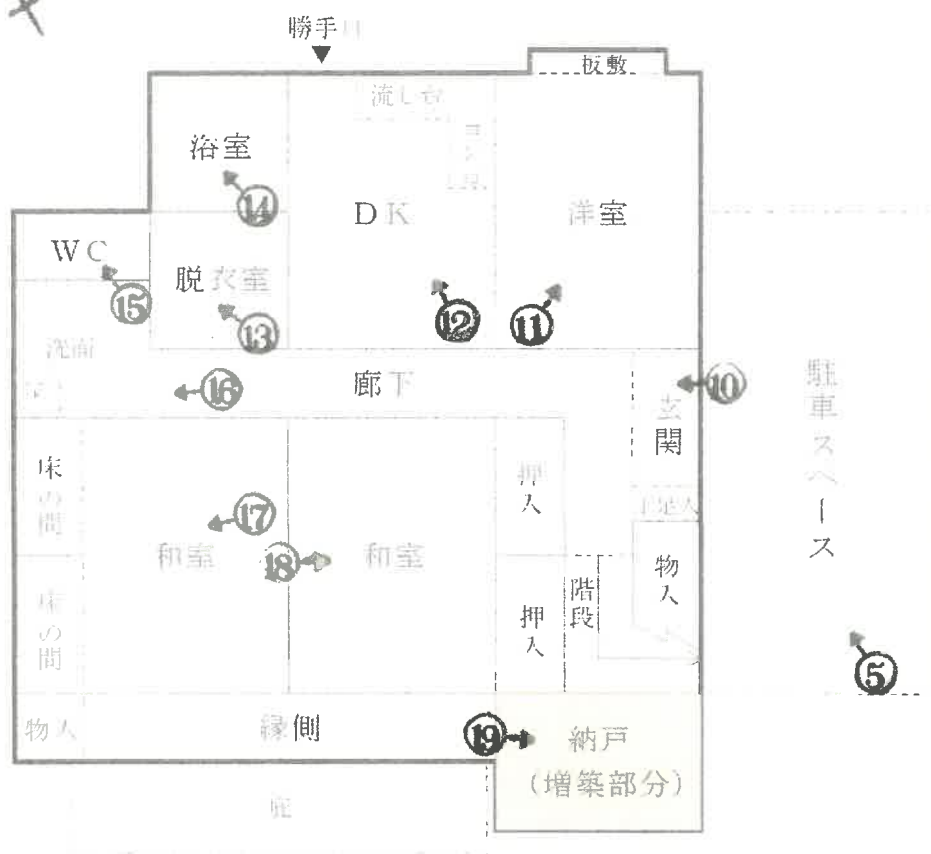
建物配置図は、平成6年7月12日作製の建物図面を基に物件2建物等の配置を加筆して作成した。
したがって、上記配置図(概略)は実測したものではないことにご留意下さい。

(8枚目)

物件 2



1 階



2 階

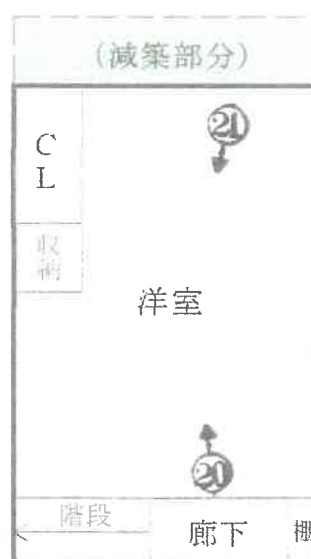


写真 1



写真 2



写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0

建物内の状況



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2

建物内の状況



写真 1 3

建物内の状況



写真 1 4

建物内の状況



写真 1 5

建物内の状況



写真 1 6

建物内の状況



(17 枚目)

写真 1 7

建物内の状況



写真 1 8

建物内の状況



写真 1 9

建物内の状況



写真 2 0

建物内の状況



写真 2 1

建物内の状況



令和7年 (ケ) 第 10号
令和7年 5月 1日 現地調査
令和7年 5月14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 | 富士宮市大鹿窪字窪 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 5 . 1 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市大鹿窪字窪 1 7 4 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 7 4 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 6 6 平方メートル
2 階 2 9 . 7 7 平方メートル |



第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 2, 2 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 1 7 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	床面積：1階約81㎡ 2階約26㎡
特 記 事 項		
・物件1の土地の上に物件2の建物が存する。 ・物件2の建物は、1階は約4㎡増築され、2階は約3㎡減築されている。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 身延線「西富士宮」駅の北西方・直線距離約 5.4 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	富士宮市中心市街地の北西方の大鹿窪地域内で、富士川水系の一級河川「芝川」左岸に古くから開発された一般住宅が立ち並ぶ住宅地域。当地域は、旧富士郡芝川町が平成 22 年 3 月に富士宮市と合併後、都市計画法上、市街化調整区域に指定されており、格別な地域の変動要因は認められないことから、当面は、現況の利用態様にて推移してゆくものと予測される。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 なし 60 % 200 % — ・急傾斜地崩壊危険箇所(104-S-0004) ・芝川__家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食) ・旧富士郡芝川町が富士宮市に合併される以前に 土地利用の承認を受けた分譲地
画 地 の 状 況	地積(登記) 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 接 道 状 況 そ の 他	175.15 m ² ほぼ正方形 間口約 12 m 奥行約 14.3 m 画地は平坦地、地域的には南方へ下方緩傾斜 北東側道路の路面とは 0～約 0.3 m 高い、北西 側道路の路面とは約 0.3～0.5 m 高い準角地。 北西方に富士川水系の一級河川「芝川」が存する。
接 面 道 路 の 状 況	北東側及び北西側幅員約 5 m 舗装市道(建築基準法上の道路)	
土 地 の 利 用 状 況	現 況 利 用…物件 1 土地は物件 2 建物の敷地、駐車スペース として利用されている。 目的外建物の有無…なし そ の 他…特になし	

供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	・「富士宮わが街ガイドマップ」によると、本件は急傾斜地崩壊危険箇所（104-S-0004）及び芝川__家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）内に存する。 ・富士宮市役所都市計画課によると、本件土地は、旧富士郡芝川町が富士宮市に合併される以前に土地利用の承認を受けた分譲地内の一画地で、建物を建替える場合は、現況と同じ用途の住宅に限られ、区画の分割はできないとのこと。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成6年7月新築 経 過 年 数：約31年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス、ボード、化粧合板等 天 井：クロス、ボード、化粧合板等 床：畳、フローリング、クッションフロア、Pタイル等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：特になし
床面積（現況）	1階床面積約81㎡（増築約4㎡） 2階床面積約26㎡（減築約3㎡） 延床面積約107㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：後添間取図参照
品 等	やや劣る
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	建物所有者が、本件建物を住居（空き家）として占有している。 ※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	・富士宮市役所建築住宅課によると、旧芝川町における平成9年以前の建物建築に関する資料はないとのことから、本件建物の遵法性の確認はできなかった。 ・建物2階の1階が駐車スペースとなっているため、総2階の構造の建物と比べて耐震性に劣る可能性がある。 ・建物の外壁にクラックが見られた。 ・1階廊下の床にたわみ、北東側洋室の内壁クロスや床のクッションフロアに剥がれ、納戸の床は出入りする縁側の床と比べて段差（高低差）が存在する。 ・建物の外壁や建物の内部の一部はリフォームされていると思われるが、所有者の立会いが得られなかったため、リフォームの詳細や建物・設備に関する不具合の有無を聴取することはできなかった。 ・建物内には洗濯機が存在していたが、その他の家財道具等の動産類は見られなかった。

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、対象物件が戸建住宅とその敷地で収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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 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	17,700	0.92	175.15	0.90	2,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 富士宮ー15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$16,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/102 \times 100/92 \div 17,700 \text{ 円/㎡}$

◇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：公示地は交通接近条件に優れるが、環境条件に劣る。

イ 個別格差：準角地+、急傾斜地崩壊危険箇所内▲、
家屋倒壊等氾濫想定区域内▲

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	158,000	約 107	0.07	1,180,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理・リフォームの状況、市場性等を考慮して7%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
1	2,570,000	0.30	法定地上権	770,000

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30%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	2,570,000	－770,000		1.00	0.60	1,080,000
2	1,180,000	＋770,000	—	1.00	0.60	1,170,000
一 括 価 格 (合 計)						2,250,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

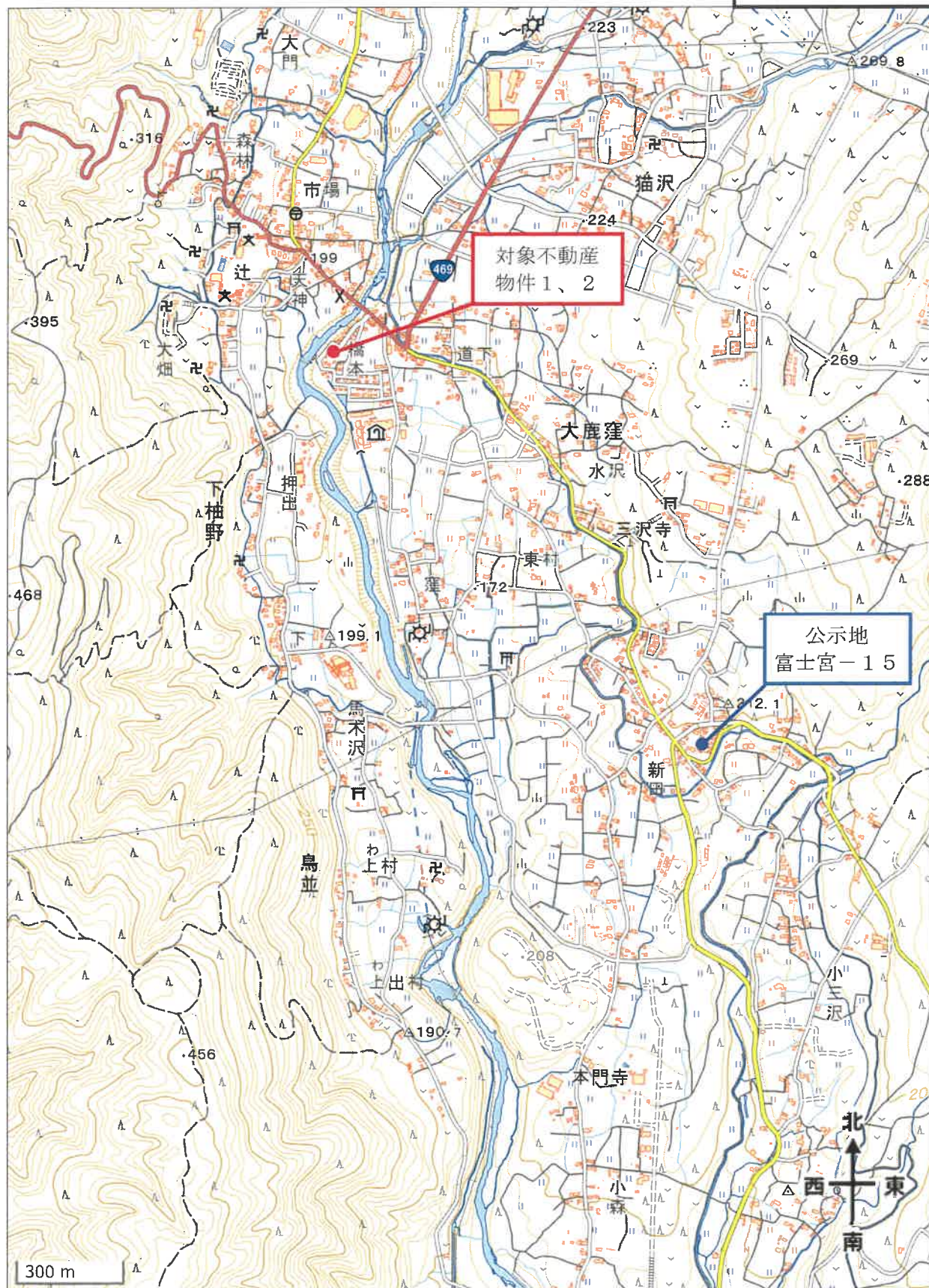
第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 地 富士宮ー15
所 在：富士宮市大鹿窪字三沢940番58外
価 格：16,600円/㎡
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：246㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側5.0m市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域
(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要：県道背後の一般住宅が多い分譲住宅地域

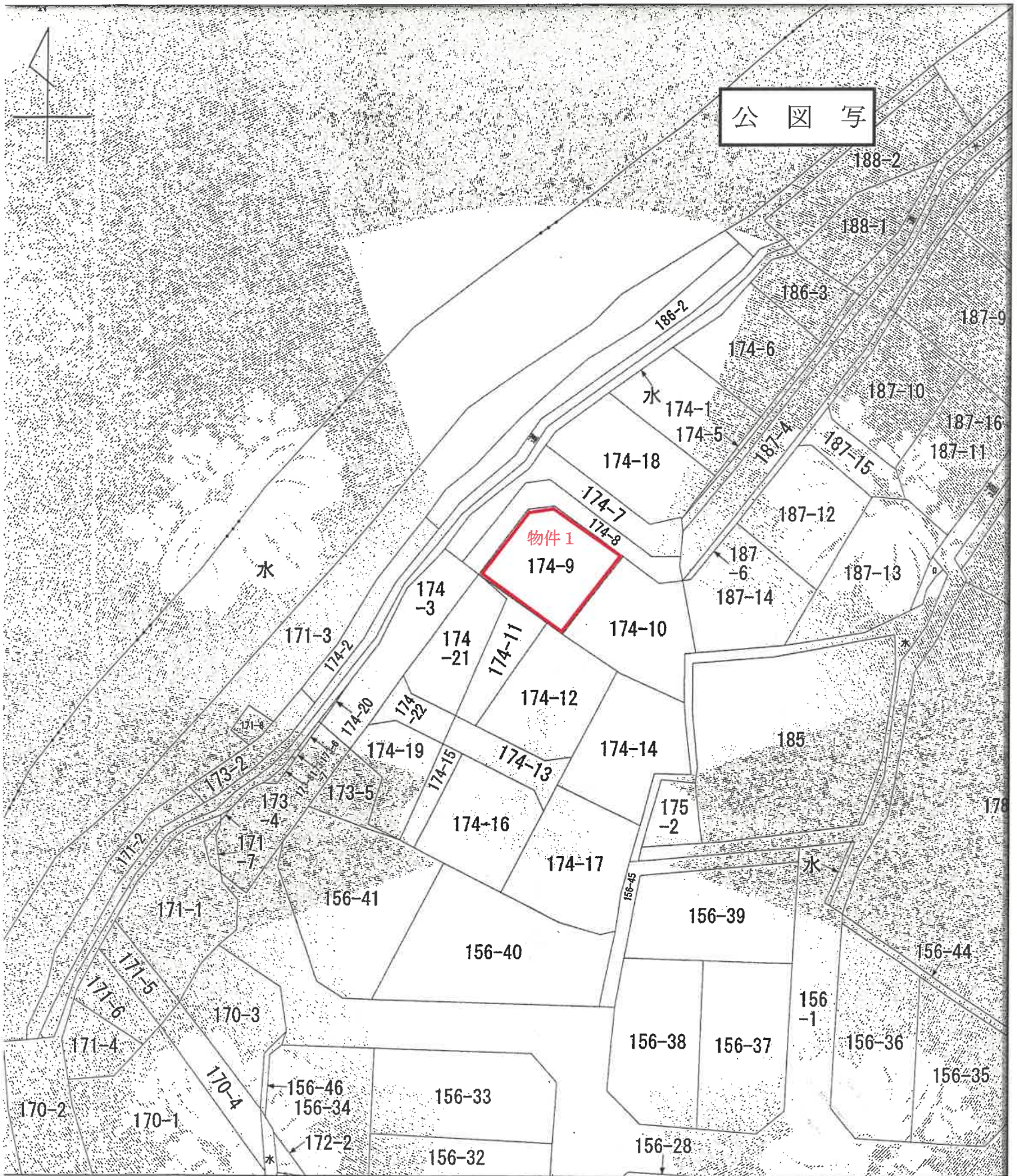
第7 附属資料

- 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。



本図面は、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
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

地番区域見出

在 富士宮市大鹿窪字窪

地 番 174番9

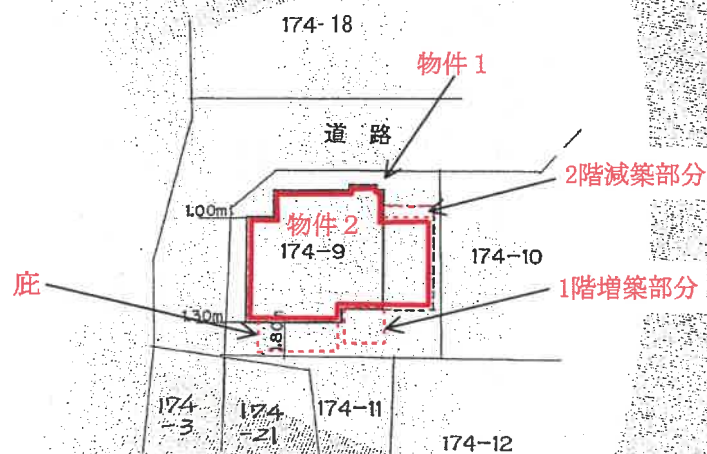
建物配置図

○ 建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 174-9

富士郡芝川町大鹿窪字窪174番地9

富士宮市



点線は二階部分を示す

(单位m)

申請人

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

6.720

建物配置図は、平成6年7月12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

