

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 1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 7月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8月 5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 7月16日 午後 1時00分から 令和 8年 7月16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 8年 6月 1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、開札日の翌日に特別売却が実施されます。	





物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 富士宮市小泉字寺ノ後                                 |
|   | 地 番   | 1 6 3 8 番 2 6 7                            |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 1 4 . 6 6 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 富士宮市小泉字寺ノ後 1 6 3 8 番地 2 6 7                |
|   | 家屋 番号 | 1 6 3 8 番 2 6 7                            |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1階 8 0 . 9 7 平方メートル<br>2階 2 8 . 9 2 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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   | 富士宮市小泉字寺ノ後                       |
|   | 地 番   | 1638番267                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 214.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富士宮市小泉字寺ノ後 1638番地267             |
|   | 家屋 番号 | 1638番267                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 80.97平方メートル<br>2階 28.92平方メートル |



令和 7年 (ケ) 第 32号  
令和 7年10月23日受理  
令和 7年12月 / 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   | 富士宮市小泉字寺ノ後                       |
|   | 地 番   | 1638番267                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 214.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富士宮市小泉字寺ノ後 1638番地267             |
|   | 家屋 番号 | 1638番267                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 80.97平方メートル<br>2階 28.92平方メートル |





## その他の事項

### ■ 道路について

南東側道路は、建築基準法第42条第1項第2号道路である。所有者は、富士宮市である。  
北西側道路は、建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路）である。

### ■ 本件土地について

本件土地は、南東側道路と接面している。しかし、北西側道路とは、高低差が約1.7メートル程度あり、同道路から物件1土地への出入りは、不可能である。（写真番号7参照）

また、同道路との間に擁壁が存するが擁壁上部のブロック部分の一部は損傷している箇所がある。

北西側道路には、本件土地に存する樹木の枝が越境している。

本件土地は、南西側目的外土地（地番1638番195）より約1.5メートル程度高い位置に存する。（写真番号4参照）

また、本件土地は南東側目的外土地（地番1638番266）より約30センチメートル程度高い位置に存する。

本件土地上には、簡易物置が3個存する。

### ■ 本件建物について

2階部分は、増築されている。

2階の階段及び廊下部分は、天井高が低い部分で約1.1メートル程度の箇所がある。

2階には、屋根裏収納があるが、床面積には含まれていない。

内壁に損傷及び汚れが至るところで確認できる。

関係人は当職に対し、(1)かつてはシロアリが発生したことがある旨(2)建物内で動物（フェレット）を飼っていた旨述べている。

1階台所の内壁のタイルが剥がれている。

### ■ 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

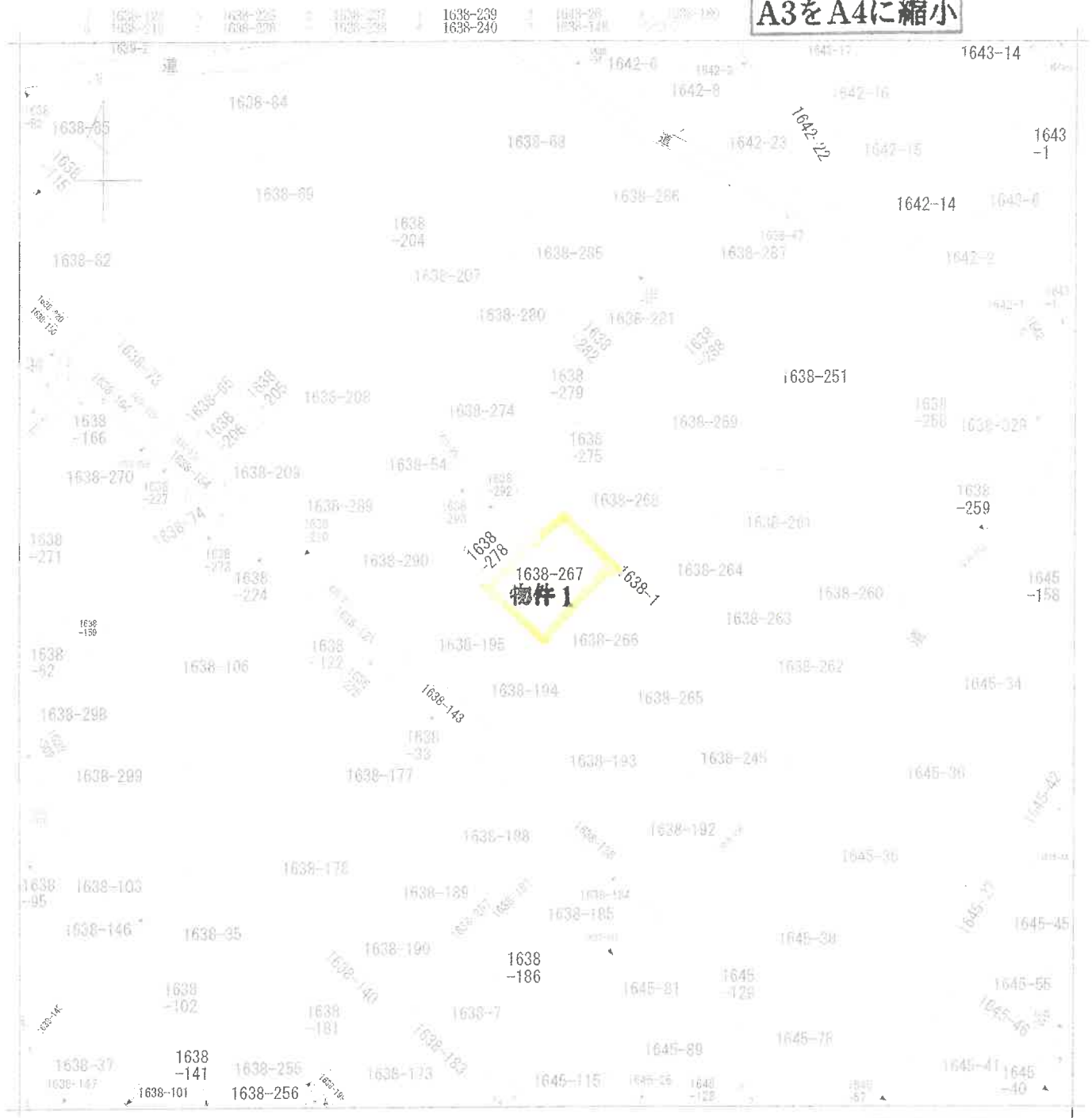
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<p>■ B (債務者兼所有者Aの元配偶者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、本件土地建物所有者であるAの元妻です。</li> <li>2 Aは、入院しており、本件調査には、立ち会うことができません。</li> <li>3 私は、約10年間本件建物に住んでいましたが、昨年の4月頃引っ越しています。また、Aは昨年の1月頃から入院しており、戻って来られる状態ではありません。したがって本件建物は、誰も住んでいない状態です。</li> <li>4 建物内は動産が少しある程度だと思います。</li> <li>5 建物内でフェレットを飼っていたことがあります。</li> <li>6 かつてシロアリが発生したことがあり、腐食している部分もあります。</li> <li>7 私がこの建物に住み始めたころには、既に増築された部分がありましたので、増築時期については、把握していません。</li> <li>8 本件土地には、簡易物置があります。</li> </ol>

(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10月24日(金)	執行官室	間取図交付請求(郵送) 富士宮市役所
7年10月28日(火) 15:20-15:35	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年10月28日(火) 15:55-16:05	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
7年11月4日(火)	執行官室	所有者A(物件所在地及び住民票上の住所)に対し、占有関係照会書送付(郵送)返信用封筒添付 書面による回答あり(ただし、代筆)
7年11月20日(木) 12:45-13:30	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、Bと面談
7年11月28日(金) 16:05-16:10	静岡地方法務局	隣接土地等(道路等)の現在事項証明書申請
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

**A3をA4に縮小**



※ 地図に示す土地は、土地に属する権利として登記簿記載の土地の権利を行使されるべき権利。これに代わるものとして登記簿に  
 示されている権利は、土地に属する権利として登記簿記載の権利を行使されるべき権利。これに代わるものとして登記簿に  
 示されている権利は、土地に属する権利として登記簿記載の権利を行使されるべき権利。これに代わるものとして登記簿に

地番区域見出し  
 小泉

縮小	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	地上地台帳附属地図
作成	年月日	備考	年月日	(原図)	備考	年月日	(原図)	備考	年月日

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。

令和7年9月8日  
 静岡地方方法務局富士支局

地図整理番号：M04864

登記官

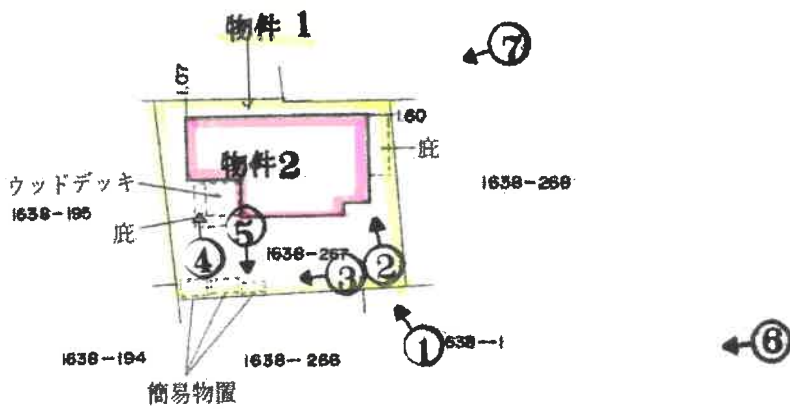
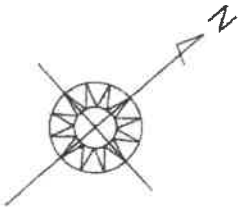
# 建物配置図

○ 建 物 図 面  
各 階 平 面 図

家 屋 番 号    1 6 3 8 番 2 6 7

建 物 の 所 在    富 士 宮 市 小 泉 字 寺 後 1 6 3 8 番 地 2 6 7

○ 南 写 真 撮 影 方 向 を 示 す



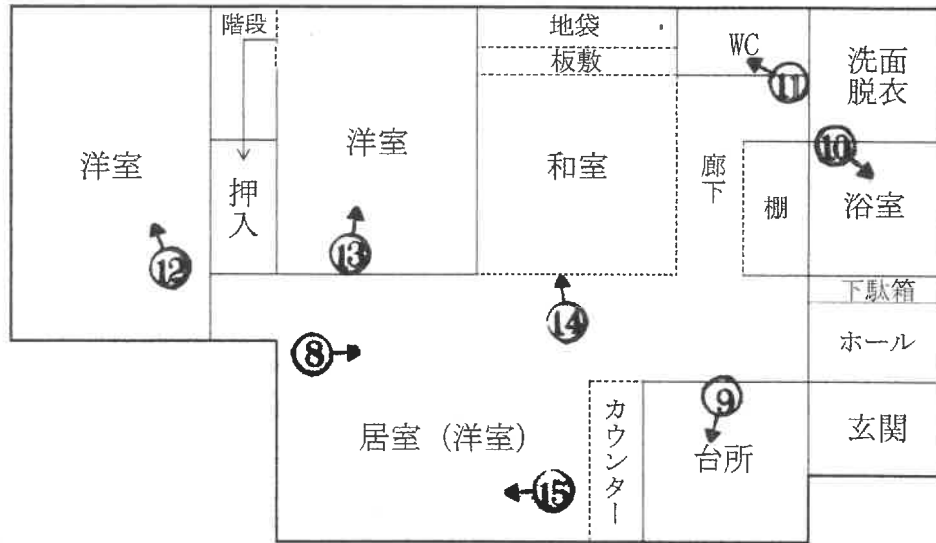
(単位m)

申 請 人		縮 尺	1 / 500
-------	--	-----	---------

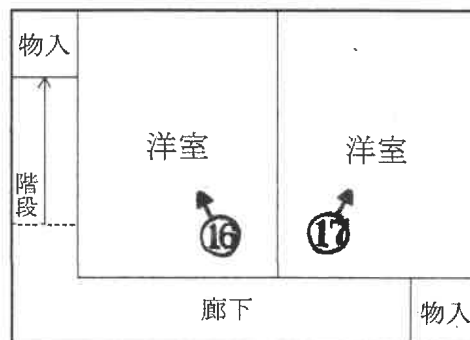
# 建物間取図



## 物件 2



1階



2階

( 8 枚目 )

写真 1

物件 2



物件 1

写真 2

物件 2



物件 1

写真 3

物件 2



写真 4

物件 1

物件 2



写真 5

簡易物置



写真 6

物件 2



南東側道路

写真 7

物件 2



北西側道路

写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



写真 10

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



写真 1 7

建物内の状況



令和7年(ケ)第 32号  
令和7年11月20日 現地調査  
令和7年11月25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

米 山 和 志 印

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 富士宮市小泉字寺ノ後                       |
|   | 地 番   | 1638番267                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 214.66平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 富士宮市小泉字寺ノ後 1638番地267             |
|   | 家屋 番号 | 1638番267                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 80.97平方メートル<br>2階 28.92平方メートル |



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,940,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,320,000円
物件2 (建物)	金 2,620,000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	
特 記 事 項		
・物件1の土地に物件2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。

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR身延線「源道寺」駅の北東方・直線距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士宮市中心部から北東方に位置する戸建住宅が多く見られる郊外の住宅地域である。周辺は農地も残されているが、農地の宅地転用は少なく、今後も土地利用に大きな変化はないものと予測される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし 最低敷地165㎡
画地の状況	地積(公簿) 形状 地勢 接道状況 その他	214.66㎡ ほぼ長方形 概ね平坦 南東側道路とはほぼ等高。北西側道路とは高く 接面し、出入りは不可能。二方路。 -
接面道路の状況	南東側で幅員約5m舗装公道(建築基準法上の道路)に接面。 北西側で幅員約5m舗装私道(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2の建物敷地。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり  (注) 供給処理施設における「あり」とは、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>・南東側道路は、建築基準法第42条第1項第2号道路である。所有者は富士宮市である。</li> <li>・北西側道路は、建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路）である。</li> <li>・南東側道路とは3m程度接面している。</li> <li>・北西側道路とは最大で1.7m程度高く、出入りは不可能。</li> <li>・南西側目的外土地（地番1638番195）とは1.5m程度高い。</li> <li>・南東側目的外土地（地番1638番266）とは最大で0.3m程度高い。</li> <li>・北西側道路との間に擁壁があるが、擁壁上部のブロック部分の一部は損傷している箇所が見られる。</li> <li>・北西側道路に樹木が越境している。</li> <li>・南東側目的外土地（地番1638番266）の居住者によると、雑草等が越境していることがあるとのことであるが、調査日においては越境を確認出来なかった。</li> <li>・簡易物置が3個ある。</li> <li>・ウッドデッキがあり、上部に庇がある。</li> <li>・北東側に庇がある。</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 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）：昭和63年1月新築 経 過 年 数：約38年 経済的残存耐用年数をほぼ満了している。
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニールクロス、木材、土壁、タイル等 天 井：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、木材等 設 備：電気、給排水、衛生 その他：－
床面積（現況）	ほぼ公簿通りとみられる。
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	・空家の状態で所有者が占有している。 ※ 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	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 2階部分は増築である。登記によれば、平成6年9月に増築されている。</li><li>・ 2階の階段及び廊下部分は、天井高が1.1 m程度の箇所がある。</li><li>・ 2階の部屋は天井高が低い部分で1.4 m程度である。</li><li>・ 2階に屋根裏収納があるが、床面積には含めていない。</li><li>・ 内壁に損傷、汚れが見られる。</li><li>・ 床に撓みがある箇所がある。</li><li>・ 以前同居していた者によると、特に2階部分は白蟻が発生したとのことである。</li><li>・ 以前同居していた者によると、かつて、室内でフェレットを飼育していたとのことである。</li><li>・ 1階のフローリングが傷んでいるため、木材を敷いている。</li><li>・ 維持管理の状態が劣り、補修性が必要な箇所が多く見られる。</li><li>・ 以前同居していた者によると、給湯器はレンタルとのことである。</li><li>・ 1階台所の内壁のタイルが剥がれている箇所がある。</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）

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) ア×イ×ウ×エ=オ
1	40,100	1.00	214.66	0.90	7,750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 富士宮-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  
 $41,300 \text{円}/\text{㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 \doteq 40,100 \text{円}/\text{㎡}$

◇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：なし ※地域標準幅員4m

イ 個別格差：幅員（地域標準幅員4m）+、環境条件+、二方路+  
 間口狭小△、擁壁の状態△

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

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	150,000	109.89	0.03	490,000

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3%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 土地利用権等価格の控除

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	7,750,000	0.5	法定地上権	3,880,000

イ 土地利用権等割合：物件1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	7,750,000	－ 3,880,000	/	－	0.60	2,320,000
2	490,000	＋ 3,880,000	－	－	0.60	2,620,000
一 括 価 格 (合 計)						4,940,000

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 基準地（富士宮－11）

所 在：富士宮市小泉字寺ノ後1638番194

価 格：41,300円/m<sup>2</sup>

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：200m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南西側4m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域

（建ぺい率50%、容積率80%）

地域の概要：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

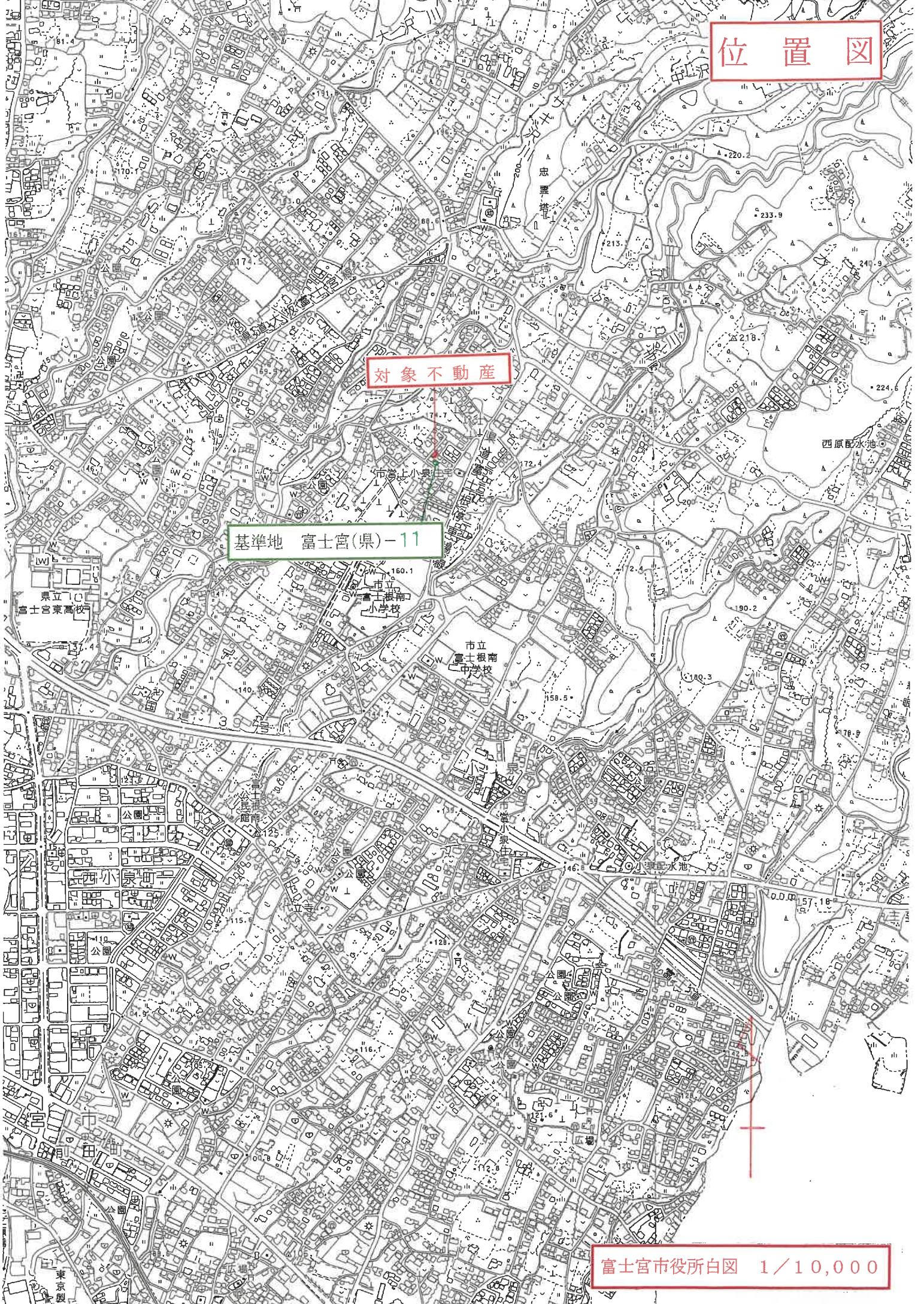
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上

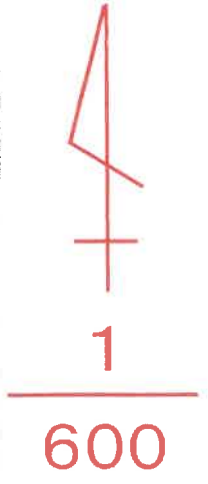
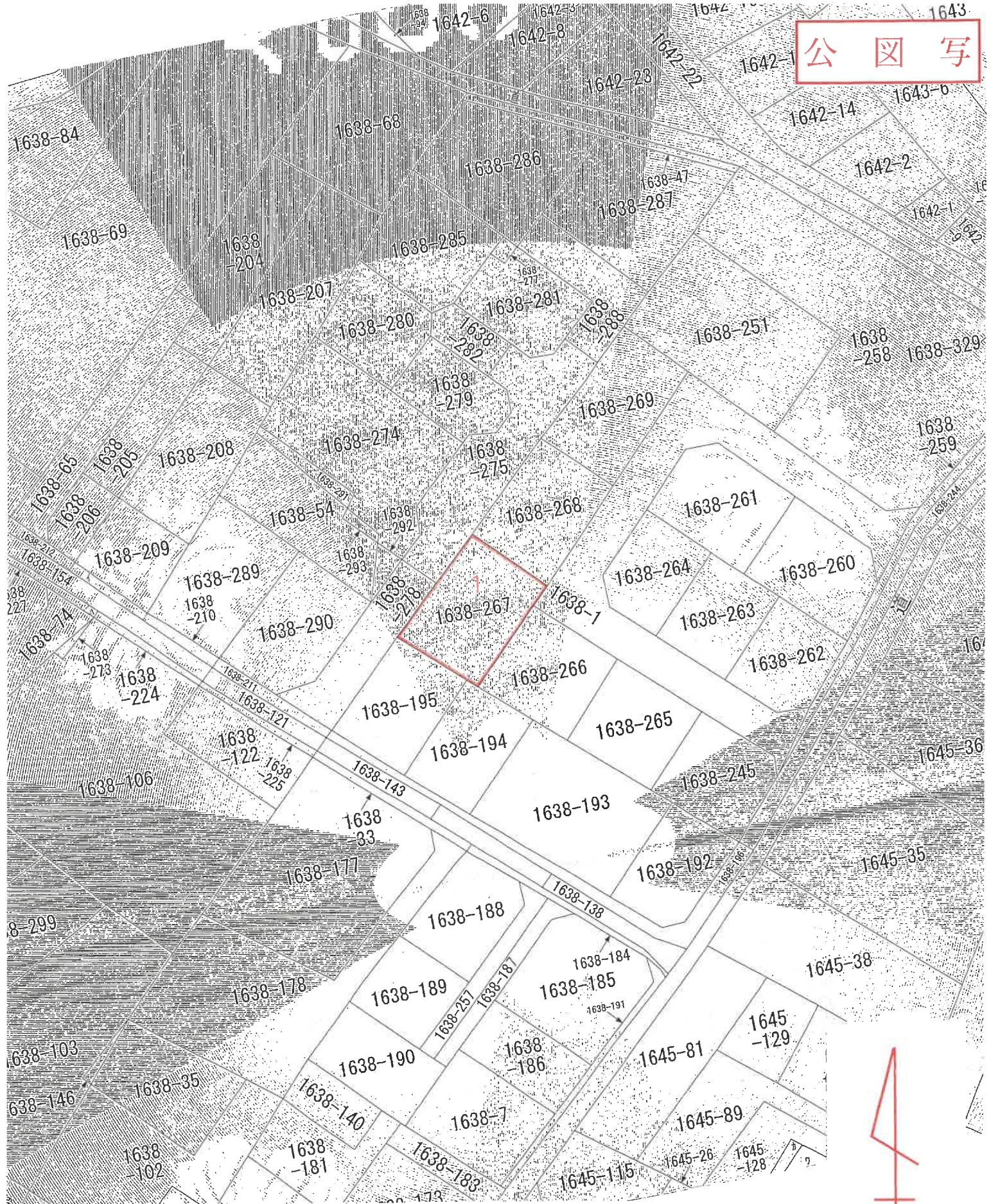
位置図

対象不動産

基準地 富士宮(県)-11



公 圖 寫

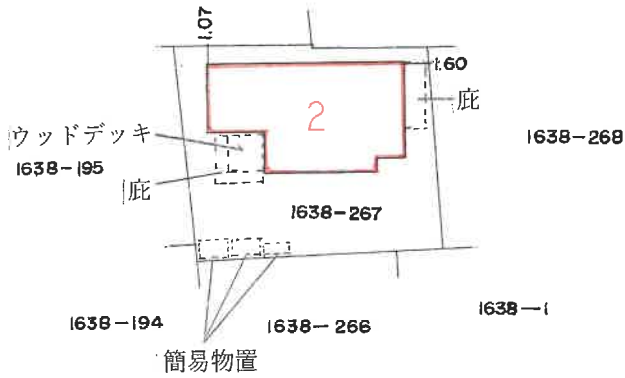
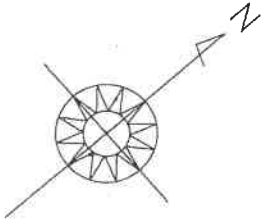




# 建物配置図

## ○ 建 物 図 面 ~~各 階 平 面 図~~

家屋番号	1638番267
建物の所在	富士宮市小泉字寺後1638番地267

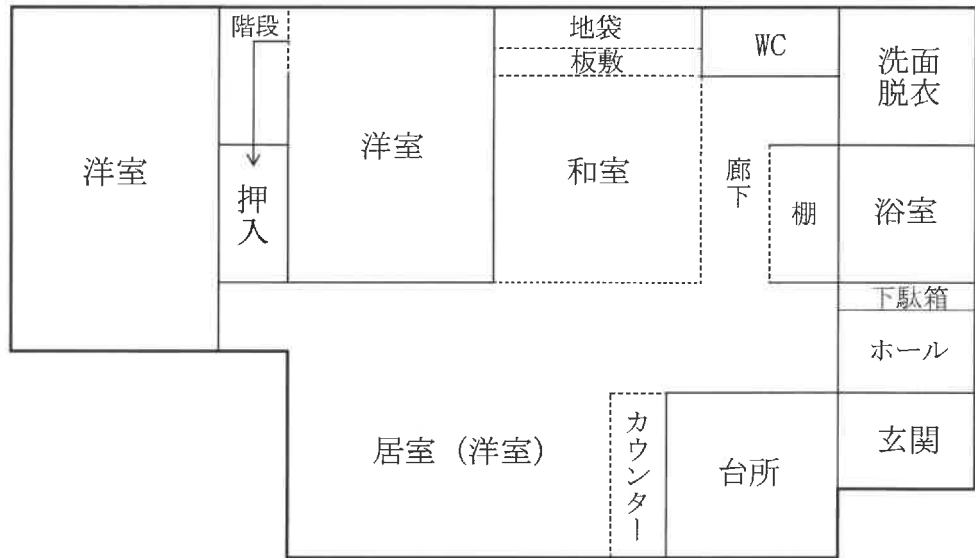


(単位m)

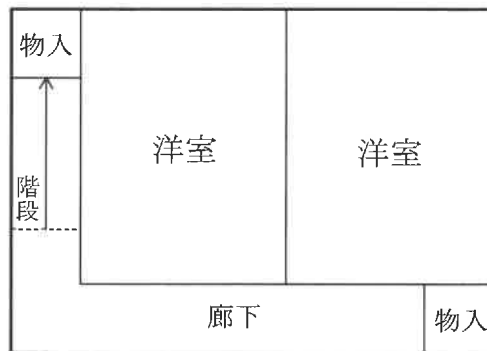
申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

間取図

物件 2



1階



2階