

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 3 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 9 月 3 0 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 0 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 0 月 1 5 日 午後 1 時 0 0 分から 令和 8 年 1 0 月 1 5 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 月 3 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 630, 000 12, 504, 000	一括	3, 126, 000	164, 410	45, 083
1	4, 060, 000				
2	11, 570, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富士宮市野中字彦六 |
| | 地 番 | 1 3 7 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 3. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市野中字彦六 1 3 7 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 5 1. 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 3 0 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

【物件番号 1】

隣地（地番 1 3 7 3 番 1、1 3 7 3 番 2 5 及び官地）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 | 富士宮市野中字彦六 |
| | 地 番 | 1 3 7 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 3 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市野中字彦六 1 3 7 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第 4号
令和8年 3月 4日受理
令和8年 4月 23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 | 富士宮市野中字彦六 |
| | 地 番 | 1 3 7 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 3 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市野中字彦六 1 3 7 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士宮市野中1373番地の15		
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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり（但し、地積につき「執行官の意見」記載のとおり）		
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	本土地上に自転車置場（構築物）及び冷凍庫を利用した物置（動産）がある（土地建物位置関係図参照）		
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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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
■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。 2 本件建物は、私が一人で住居として使用しています。誰にも貸していません。 (令和8年3月16日(電話)に聴取) 1 本日の現況調査には立ち会えなくなりました。ドアの鍵を開けてありますので、入って調査をしてください。 (令和8年4月9日(電話)に聴取) 1 本件建物を増改築したことはありません。 2 本件建物に不具合はありません。 3 本件建物はオール電化です。 4 境界に関する争いはありません。 5 本件土地上に冷凍庫を利用した物置があります。私の所有です。 6 本件土地上に第三者名義の自動車が複数台停まっていますが、仕事の関係で一時的に預かっているだけで、第三者に土地を貸したり、使用させたりしているということはありません。 7 本件建物を建てる時に、ハウスメーカーの人から、本件土地の面積について登記上の面積より少ないと言われました。 (令和8年4月10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。
本件土地とその周囲の1373番1の土地、1373番25の土地及び官地との境界は判然としない。本件所有者の陳述や建築計画概要書の記載から、本件土地の地積は縄縮みの可能性があり、境界及び地積の確定は測量等を要するものと思料する。
本件土地と北東側の市道（市道58-8号線）との間には、石積み擁壁があり、本件土地は市道より高くなっている。北西側の市道（市道58-78号線）との間の一部にも石積み擁壁がある。また、本件土地と南西側の官地との間にも石積み擁壁がある（写真1、2参照）。
- 2 本件物件の占有関係は、本件所有者の陳述及び現場の状況等から、前記2枚目記載のとおり認定した。本件建物内には本件所有者宛の各種郵便物が存在した。
なお、本件土地上には第三者名義の自動車が複数台存在したが、本件所有者は、同自動車について、一時的に預かっている旨陳述している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 3月 4日 (水) : - :	執行官室	富士宮市資産税課に間取図請求 (郵送)
8年 3月11日 (水) 10:30-10:40	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
8年 3月13日 (金) : - :	執行官室	富士宮市市民課に所有者の住民票写しの送付依頼 (郵送)
8年 3月13日 (金) : - :	執行官室	軽自動車検査協会静岡事務所沼津支所に本件土地上に存在した軽自動車の車歴 (詳細) の送付依頼 (郵送)
8年 3月13日 (金) : - :	執行官室	野田自動車検査登録事務所に本件土地上に存在した自動車の登録事項等証明書の送付依頼 (郵送)
8年 3月13日 (金) : - :	執行官室	足立自動車検査登録事務所に本件土地上に存在した自動車の登録事項等証明書の送付依頼 (郵送)
8年 3月16日 (月) 16:00-16:05	執行官室	所有者から事情聴取 (電話)
8年 3月18日 (水) 9:50-9:55	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記記録の現在事項証明書, 地積測量図申請, 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)
8年 4月 9日 (木) 13:25-13:27	執行官室	所有者から事情聴取 (電話)
8年 4月 9日 (木) 14:50-15:20	物件所在地	全戸不在, 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
8年 4月10日 (金) 15:10-15:14	執行官室	所有者から事情聴取 (電話)
(特記事項) ■ 令和 8年 4月 9日 目的物件は不在で玄関が無施錠であったので, 立会人 B を立ち合わせ, 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)

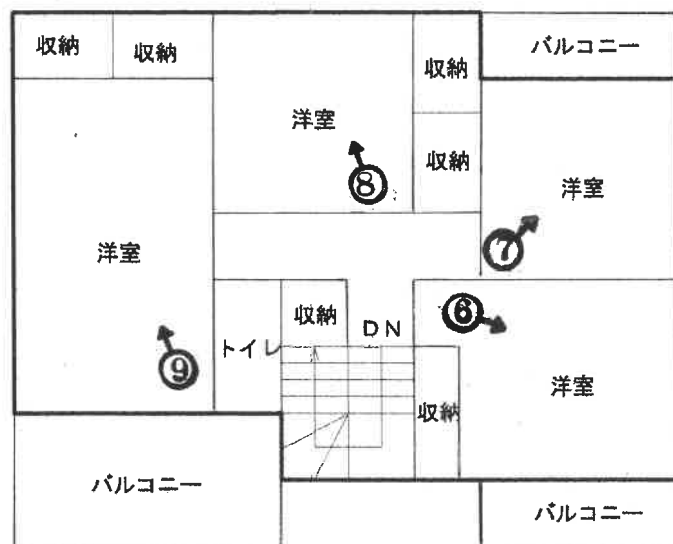
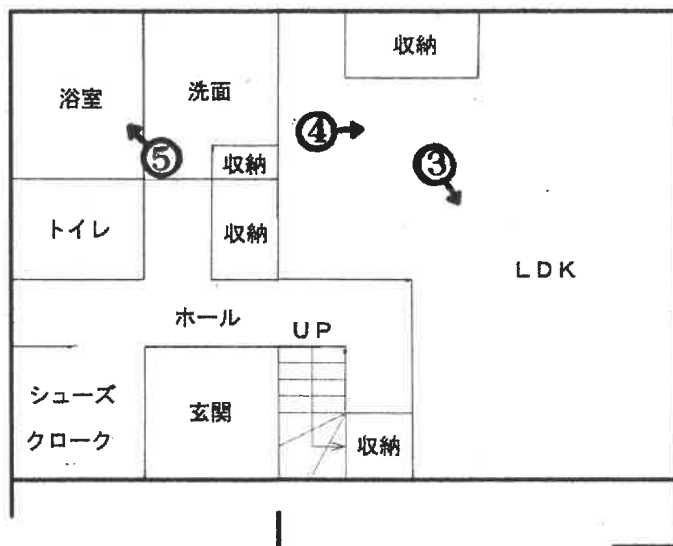
土地建物位置関係図



♂写真撮影方向

間 取 図

物件 2



♂写真撮影方向

写真 1

自転車置場

物件 2

物件 1



写真 2

冷凍庫を利用した物置

物件 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

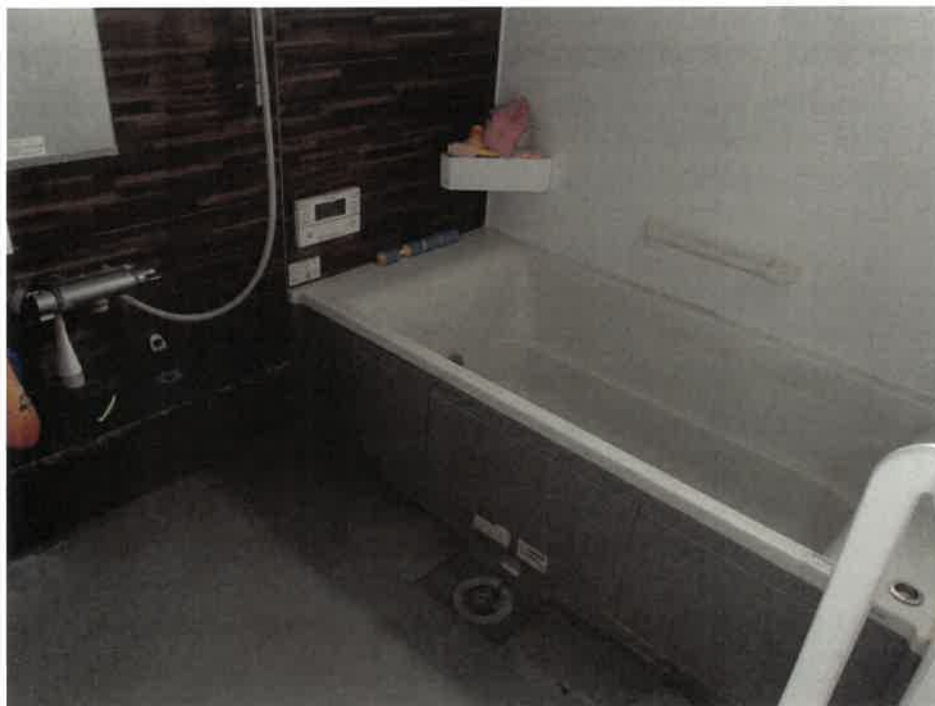


写真 6

建物内の状況



写真 7

建物内の状況



写真 8

建物内の状況



写真 9

建物内の状況



令和8年（ケ）第4号
令和8年4月9日現地調査
令和8年4月20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 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富士宮市野中字彦六 |
| | 地 番 | 1 3 7 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 3 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市野中字彦六 1 3 7 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金15,630,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,060,000円
物件2（建物）	金11,570,000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土地の内訳価格は、物件2の建物の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 の土地の上に物件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

(1) 物件1の状況

位 置 ・ 交 通	JR身延線「富士宮」駅の南西方、直線距離にて約1.3km地点に別添「位置図」のとおり所在する。	
付 近 の 状 況	北東向きに傾斜のみられる山裾に位置し、低層の中小規模一般住宅を主体とする住宅地域である。価格形成に影響を与える変動要因は特段認められず、当面は現状の環境が維持されると予測する。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	防火規制	指定なし
	その他規制	第2種風致地区（白尾山風致地区） 都市計画道路（3・4・68山本大中里線 計画決定）
面 地 の 状 況	地 積	503.76平方メートル
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約21m、奥行約19m
	地 勢	ほぼ平坦
	接 道 状 況	敷地の北東側及び北西側で下記道路におよそ0m～2mほど高く接面する角地である。
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北東側：市道58-8号線（法42条1項1号道路） 北西側：市道58-78号線（法42条2項道路）	
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。 ・ 物件1土地には、冷凍庫を利用した物置及び自転車置き場が設置されている。 ・ 本件土地とその周囲の1373-1の土地、1373-25の土地及び官地との境界は判然とせず、所有者陳述、建築計画概要書の記載から、本件土地の地積は縄縮みの可能性がある。なお、境界・地積の確定にあたっては、別途専門家の測量・調査を要する。	

	・ 本件土地と北東側市道との間には、石積の擁壁が介在しており、本件土地は市道よりおよそ2 mほど高い。また、北西側の市道との間にも石積の擁壁が介在している。さらに本件土地と南西側に介在する官地との間にも石積擁壁がある。なお、目視の範囲において、北東側市道及び南西側隣地との間に2 m以上の高低差がある可能性があるため、再建築等の際には県条例（がけ条例）が適用される可能性がある。詳細は富士宮市建築住宅課まで照会されたい。 ・ 第2種風致地区内のため、建築工事のほか一定の工事等を行う場合、市長の許可を要する。なお、建築物に関する基準（高さ、建蔽率、隣地後退等）について既述以外に別途定めがあるため、詳細については富士宮市花と緑と水の課公園整備係まで照会されたい。						
供 給 処 理 施 設	<table border="1"> <tr> <td>上 水 道</td><td>あり</td></tr> <tr> <td>ガ ス 配 管</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>下 水 道</td><td>あり</td></tr> </table> （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、通常の費用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。	上 水 道	あり	ガ ス 配 管	なし	下 水 道	あり
上 水 道	あり						
ガ ス 配 管	なし						
下 水 道	あり						
特 記 事 項	・ 富士宮市ホームページ（遺跡地図）によると、物件1土地は文化財保護法に規定される埋蔵文化財包蔵地（野中向原遺跡）に該当しており、再建築等の土木工事を行う際は、文化財保護法に規定する事前届出を要する。詳細は富士宮市文化課学術文化財係まで照会されたい。 ・ 物件1土地は土壤汚染対策法に規定される要措置区域、形質変更時要届出区域の指定履歴はない。また、目視による外観調査の限りにおいて、土壤汚染の存する端緒は発見されなかった。 物件1土地は、現況において物件2建物の敷地の用に供されているが、外観調査の限りにおいては、再建築等において弊害となるような地下埋設物の存する可能性は低いと判断した。						

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3年6月18日 経 過 年 数 ： 約5年 経済的残存耐用年数： 約20年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： サイディング 内 壁 ： クロス貼り等 天 井 ： クロス貼り等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水、衛生 そ の 他 ： オール電化住宅
床 面 積	ほぼ公簿数量に同じ
現 況 用 途 等	居宅
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者Aが本建物を住居として使用、占有している。
特 記 事 項	特になし

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	36,500	0.85	503.76	1.0	15,630,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 富士宮-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,800\text{円}/\text{m}^2 \times 99.9/100 \times 100/101 \times 100/108 \div 36,500\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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＋

イ 個別格差： 造成品等△、規模△、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	165,000	109.3	0.8	14,430,000

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5年 経済的残存耐用年数20年 観察減価0%

耐用年数に基づく方法

観察減価法

$$\text{現価率} = 20\text{年} \div (5\text{年} + 20\text{年}) \times (1-0.0) \div 0.8$$

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	15,630,000	0.5	法定地上権	7,815,000

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	15,630,000	-7,815,000	1.0	0.8	0.65	4,060,000
2	14,430,000	+7,815,000	1.0	0.8	0.65	11,570,000
一括価格 (合計)						15,630,000

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について十分に考慮したが、①目的物件が埋蔵文化財包蔵地に存していること②境界が判然としておらず不分明であること③縄縮みの可能性があること等を考慮すると、より市場性が劣ると判断されたため、所要の修正を施した。

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。

第6 参考価格資料

1. 地価公示標準地 富士宮-10

所 在 : 富士宮市野中字向林1033番10

価 格 : 39,800円/㎡

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 228㎡

供給処理施設 : 上下水道、ガス

接 面 街 路 : 西4.5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域、第1種低層住居専用地域

指定建蔽率50%、指定容積率80%

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか空地等もみられる郊外の住宅地域

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



(A3版をA4版に縮小)



請求部	所在	富士宮市山本字姥根				地番	482番6	
出力縮	1/600	精度区		標準 番号 記号	分類	地区図・地形図	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			納付年月日 (原図)			補遺事項		

(静岡地方法務局富士支局管轄)

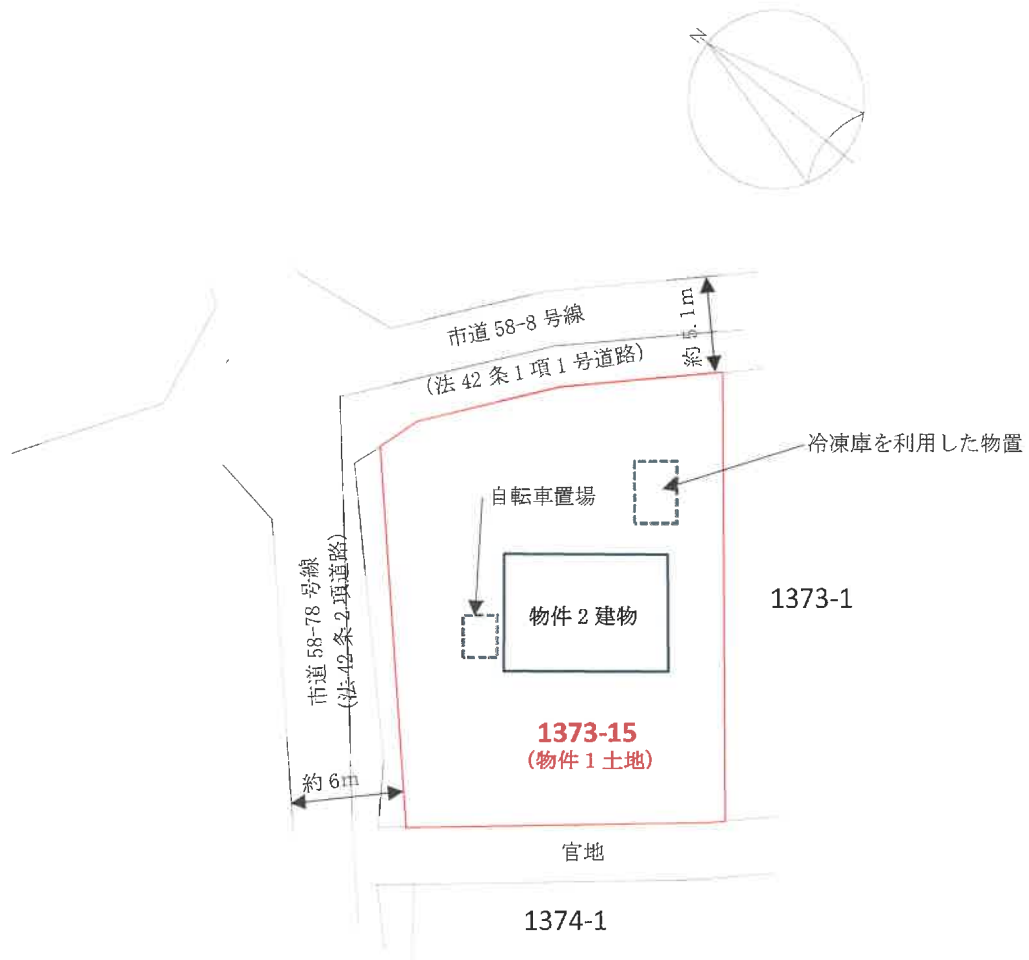
令和8年3月16日

東京法務局

請求番号：13-1
(1/2)

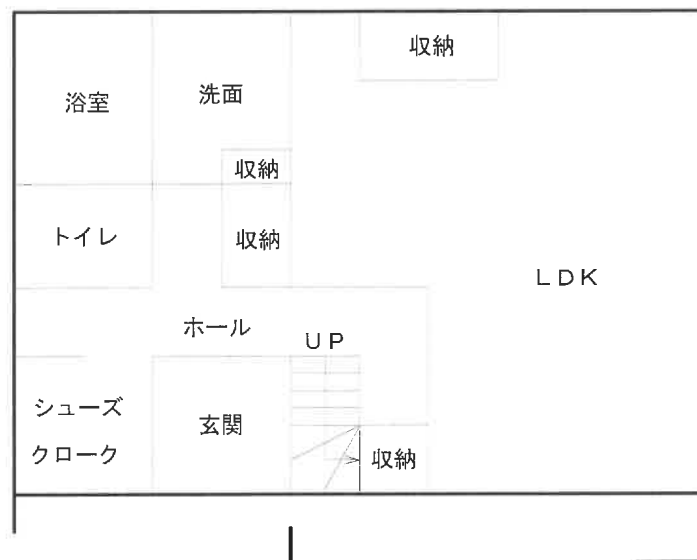
品

建 物 配 置 図

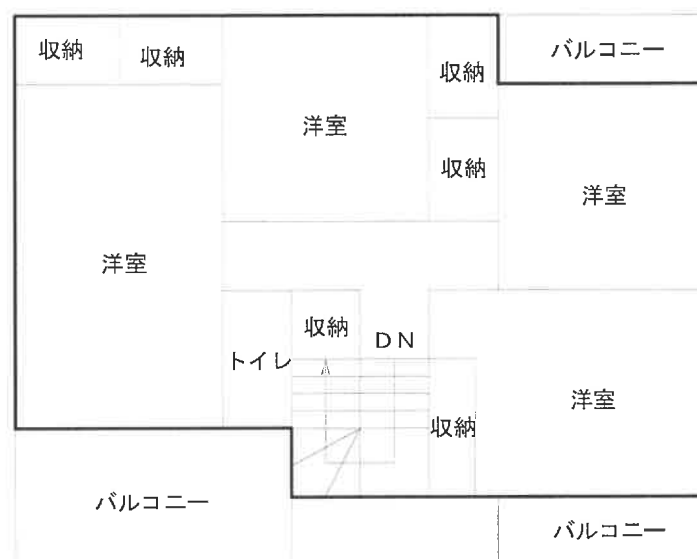


※図面と現況が異なる場合、現況を優先とする。

間 取 図



1 階



2 階

※図面と現況が異なる場合、現況を優先