

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3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

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 7年 4月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午後 1時00分から 令和 7年 4月18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 3月 3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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	4,550,000 3,640,000	一括	910,000	48,120	12,917
1	230,000				
2	1,730,000				
3	2,590,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士宮市小泉字古宮 |
| | 地 番 | 2262番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市小泉字古宮 |
| | 地 番 | 2262番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市小泉字古宮 2262番地28 |
| | 家屋 番号 | 2262番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 64.59平方メートル |



物件明細書

令和 7年 1月 9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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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 | 富士宮市小泉字古宮 |
| | 地 番 | 2262番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市小泉字古宮 |
| | 地 番 | 2262番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市小泉字古宮 2262番地28 |
| | 家屋 番号 | 2262番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 64.59平方メートル |



令和6年(ケ)第29号

令和6年 9月 5日受理

令和6年10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 谷津幸則

(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 | 富士宮市小泉字古宮 |
| | 地 番 | 2262番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市小泉字古宮 |
| | 地 番 | 2262番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市小泉字古宮 2262番地28 |
| | 家屋 番号 | 2262番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 64.59平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土 地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □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 ■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	「その他の事項」に記載のとおり
建 物	物件3
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(□主である建物 □附属建物)。 □種 類： □構 造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない 種 類： □ある - [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住居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	「その他の事項」に記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ■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 本調査に当たって所有者A本人との面談はできなかった。
- 2 物件2の土地は、その北西側を幅員約4mの建築基準法42条2項道路（地番2262-31の土地は富士宮市所有の山林）に接面している。
- 3 物件2の土地上に簡易物置が存在する。
- 4 物件3の建物の屋根にパネルのような設備が設置されているが、所有者Aの祖父母によると、前の所有者が設置したもので、Aが物件3の建物を取得してからは使用していないとのことである。
- 5 物件3の建物内で、ネコを飼育している。
- 6 物件3の建物は、ペット臭が強く、ペットによる床の汚れ、壁の汚れ・穴・落書きが散見された。
- 7 本物件における主な公法上の規制等、画地の状況、供給処理施設については、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

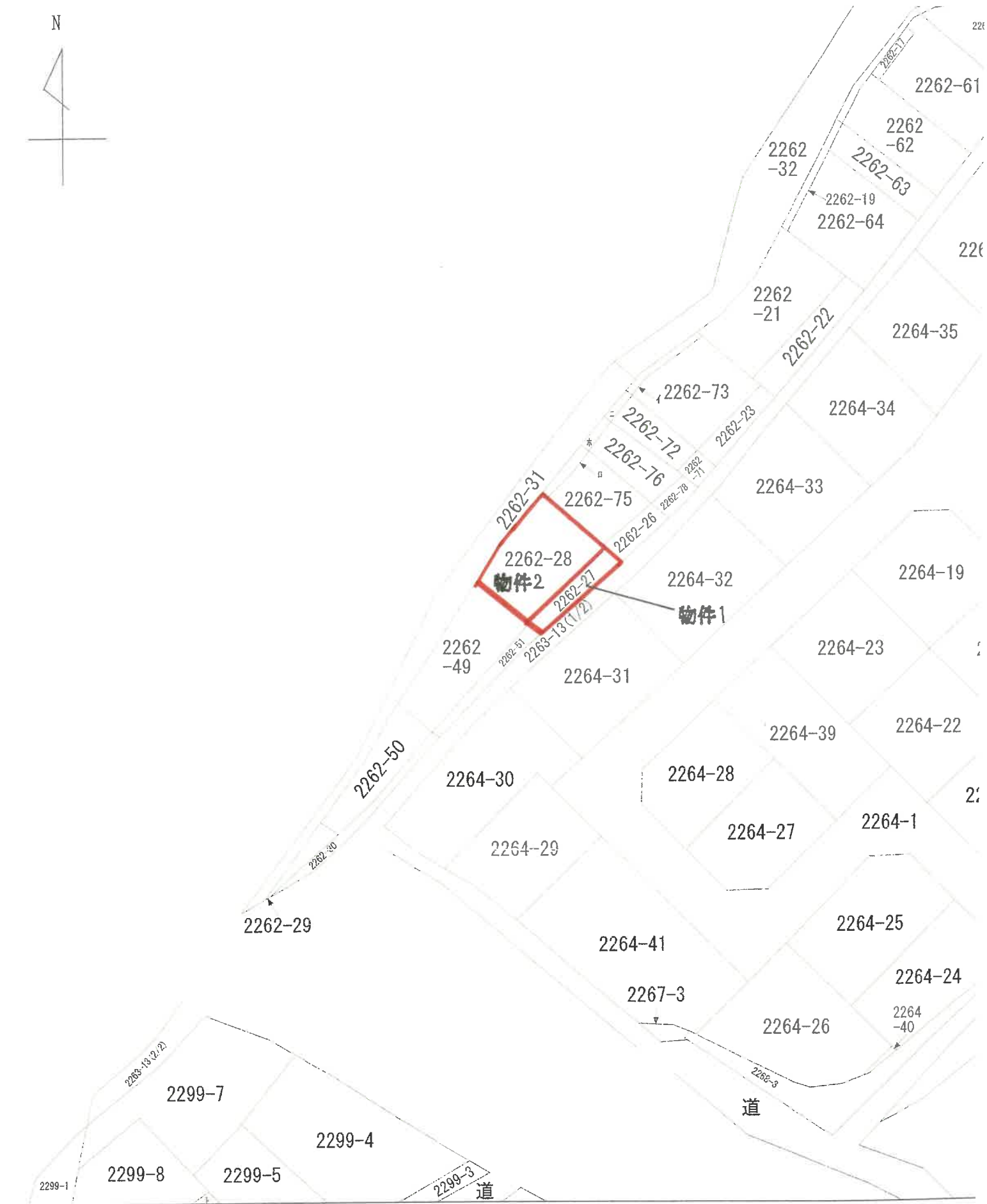
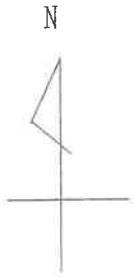
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容(要旨)等
■所有者Aの祖父母	<p>1 本物件は、Aが住居として使用しています。従前は私たちも本物件に住んでいましたが、現在は別の場所に住んでいます。当分の間Aが不在なので、ほぼ毎日、私たちが本物件を見に来ています。本物件を第三者に貸していることはありません。</p> <p>2 物件3の建物の屋根にパネルがありますが、前の所有者が設置したもので、Aが本物件を購入してから使用したことはありません。</p> <p>3 物件1、2の土地上の物置は、Aが設置したものです。</p> <p>4 物件3の建物内でネコを飼っています。親ネコ2匹と子ネコ2匹がいたのですが、子ネコ1匹がいなくなってしまったので、現在は3匹になっています。</p> <p>5 物件3の建物をリフォームしたことはありません。</p> <p>6 物件1、2の土地と隣接地との境界が問題となったことはありません。</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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 9月 5日(木) :-:	執行官室	富士宮市役所に対し、本件建物間取図取寄せ申請・受領
6年 9月 5日(木) 13:15-13:20	静岡地方法務局 富士支局	件外土地(2263-13外)登記事項証明書申請・受領
6年 9月12日(木) 12:10-12:40	物件所在地	物件特定 写真撮影(外観) 所有者の祖父母と面談
6年 9月30日(月) 14:25-15:00	物件所在地	所有者の祖父母と面談 占有・間取り等調査 写真撮影(屋内) 評価人同行
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
年 月 日() :-:		
(特記事項)		
<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。		
<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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



別に準ずる図面は、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。

(6枚目) 縮尺 1/600

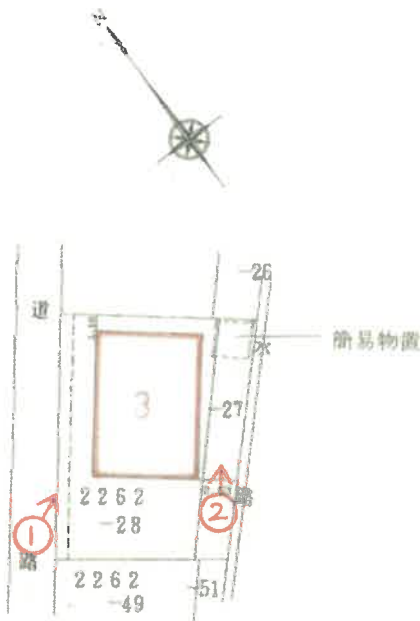
地番区域見出

建物配置図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2262-28

建物の所在 富士宮市小泉字古宮2262-28

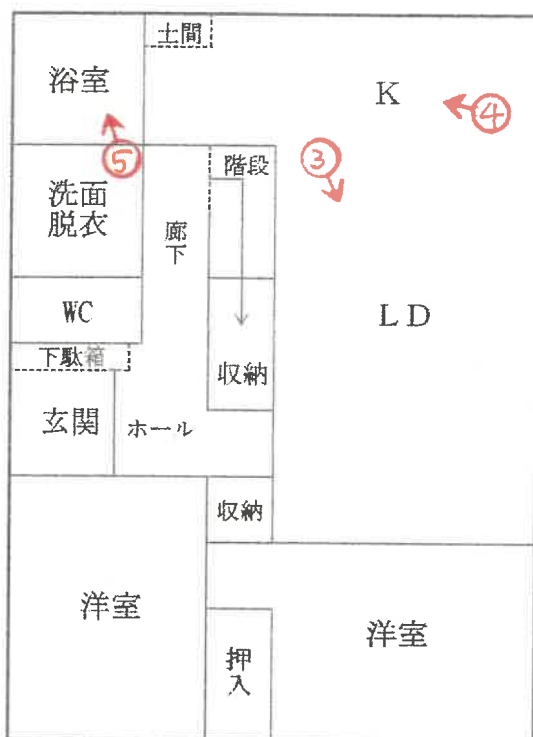


印 写真撮影方向を示す

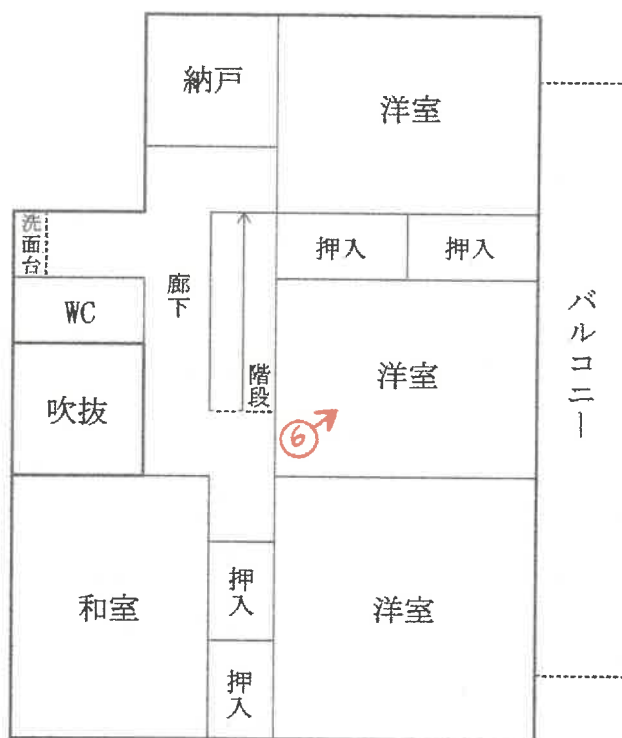
(単位m)

30	申請人	縮尺 1/500
----	-----	----------

物件 3



1階



2階

(8枚目)

↑印 写真撮影方向を示す

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和6年(ケ)第 29号
令和6年 9月30日 現地調査
令和6年10月 3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 | 富士宮市小泉字古宮 |
| | 地 番 | 2262番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市小泉字古宮 |
| | 地 番 | 2262番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富士宮市小泉字古宮 2262番地28 |
| | 家屋 番号 | 2262番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.87平方メートル
2階 64.59平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 230,000円
物件2 (土地)	金 1,730,000円
物件3 (建物)	金 2,590,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件3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及び物件2の土地の内訳価格は物件3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3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	
3	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
<ul style="list-style-type: none">・物件2の土地に物件3建物が存する。・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。		

※ 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2）

位置・交通	JR身延線「富士根」駅の北東方・直線距離約1.3km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	富士宮市中心部から南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。周辺は宅地開発が可能な農地も見られ、徐々に農地の宅地転用は進むものと思われるが、急速な土地利用の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 第一種低層住居専用地域 50% 80% 指定なし -
画地の状況	地積(公簿) 形状 地勢 接道状況 その他	191.00㎡ ほぼ台形 概ね平坦 道路とは概ね等高に接面 中間画地 -
接面道路の状況	北西側で幅員約4m舗装公道(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の建物敷地等。	
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	<ul style="list-style-type: none">・ 接面する道路は市道認定されていない。・ 接面する道路は建築基準法第42条第2項道路である。物件3建物の建築計画概要書から判断すると、セットバック面積は15㎡程度と推測されるが、詳細は不明。・ セットバック部分は道路となっているものと判断される。・ 南東側隣地とは2m以上高いため、静岡県建築基準条例第10条（がけ条例）が適用される。・ 簡易物置が1個ある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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8年3月新築 経過年数：約29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：ボード吹付け、タイル貼等 内壁：ビニールクロス、タイル等 天井：ビニールクロス等 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）	ほぼ公簿通りと見られる。
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	やや劣る
建物の利用 状況	・所有者が住居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	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁は、汚れ及び破損している箇所が見られる。 ・内壁のビニールクロスに剥がれが見られる箇所がある。 ・床は汚れが見られる箇所がある。 ・建具に破損している箇所がある。 ・所有者の親族によると、屋根にパネルが設置されているが、現在は使用していない、とのことである。 ・室内で猫を3匹飼育しており、ペット臭がする。 ・2階の吹抜は床面積に含まれていない。

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～物件2（土地）

物件1～物件2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	0.9	23.00	0.95	790,000
2	40,200	0.9	168.00	0.95	5,770,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 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
 $48,200 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 115 \approx 40,200 \text{ 円/㎡}$

◇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＋、交通・接近条件＋、環境条件＋

イ 個別格差：セットバック△、隣地との高低差△

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3（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	150,000	137.46	0.05	1,030,000

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5%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	790,000	0.5	法定地上権	400,000
2	5,770,000	0.5	法定地上権	2,890,000

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	790,000	－ 400,000		－	0.6	230,000
2	5,770,000	－ 2,890,000		－	0.6	1,730,000
3	1,030,000	＋ 3,290,000	－	－	0.6	2,590,000
一括価格(合計)						4,550,000

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 公示地 富士宮一11

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：南側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 建物配置図
- 4 間取図

以 上

位置図

公示地 富士宮-11

対象不動産



寫圖公



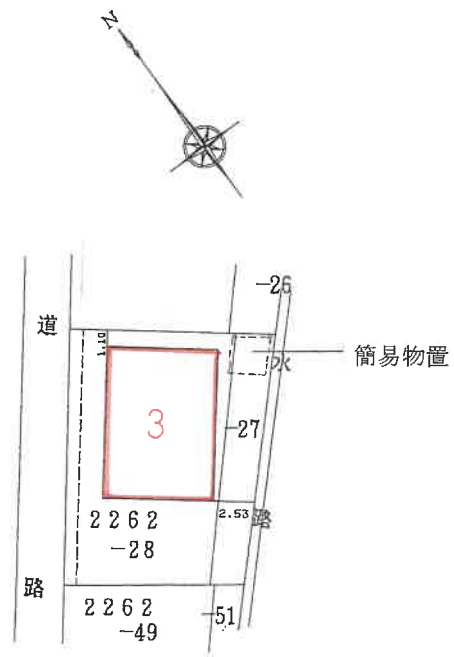
1 / 600

建物配置図

建物配置図 各階平面図

家屋番号 2262-28

建物の所在 富士宮市小泉字古宮2262-28



(単位:m)

申請人

縮尺 1/500

物件3

