

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 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 7 年 5 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 11 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 7 月 2 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 6 月 12 日 午後 1 時 00 分から 令和 7 年 6 月 13 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 4 月 28 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, 2	19,470,000 15,576,000	一括	3,894,000	134,914	47,379
1	3,370,000				
2	16,100,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 富士宮市小泉字蟹入越 |
| | 地 番 | 73番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 332.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市小泉字蟹入越 73番地6 |
| | 家屋 番号 | 73番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 99.37平方メートル
2階 79.49平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18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 | 富士宮市小泉字蟹入越 |
| | 地 番 | 7 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 2. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市小泉字蟹入越 7 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9. 3 7 平方メートル
2 階 7 9. 4 9 平方メートル |



令和6年(ケ)第 26号
令和6年 9月 3日受理
令和6年 10月 29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 | 富士宮市小泉字蟹入越 |
| | 地 番 | 7 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 2. 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市小泉字蟹入越 7 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9. 3 7 平方メートル
2 階 7 9. 4 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	富士宮市小泉73番地の6		
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家族とともに住居として使用、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	本建物には小屋裏収納がある（間取図及び写真9参照）		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 ☒ 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
■ B (所有者の配偶者)	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るAの妻です。 2 本件建物は、私たち夫婦、私たちの子ら及び私の母が住居として使用しています。1階の洋室が母の部屋で、2階の各洋室が私たちと子らの部屋です。誰にも貸していません。 3 本件物件所在地にAが代表者を務める会社の本店所在地をおいていますが、登記上のことであり、本件建物内に会社の事務所がある訳ではありません。 4 本件建物を増改築したことはありません。小屋裏収納は、本件建物新築時からあります。 5 本件建物内で犬を2匹飼っています。それで、壁や床に犬による傷があります。それ以外に不具合はありません。 6 本件建物は、太陽光発電パネルを設置しています。本件建物を建てたすぐ後に設置しました。設置費用は500万円くらいだったと思いますが、株式会社アプラスにローンで支払っています。まだ残金が300万円くらいあると思います。所有権留保等の詳細はわかりません。 7 本件建物はオール電化です。 8 境界に関する争いはありません。 9 本件土地上にある自動車で車検が切れているのは、Aが代表者を務める会社名義の自動車とAがどこから持ってきた第三者名義の自動車です。第三者に土地を貸しているということはありません。 10 Aは9月の中旬ごろから仕事で長期出張中です。 (令和6年10月2日に聴取)
■ C (所有者の義母)	1 私は、Bの母です。 2 本件建物は、私、A、B及び孫が住居として使用しています。本件建物内に会社の事務所等はありません。 (令和6年10月2日に聴取)
■ D	1 私は、株式会社アプラスの社員です。 2 当社に対し太陽光発電パネルの代金をローンで支払っている場合、当社に太陽光発電パネルの所有権を完済まで留保するかどうかは契約によって違います。但し、一般論として、仮に所有権留保をしていたとしても、それを引き上げることはほぼありません。 (令和6年10月17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、公図、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 本件物件の占有関係は、関係人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。
Aが代表者を務める会社の本店所在地が登記上は本件物件所在地にあるが、本件建物内にその会社が占有していることを窺わせるような徴表は存在しなかった。
なお、Aには本件物件の使用状況に関する照会書を送付したが回答がない。
- 3 本件土地には車検が切れている自動車が2台置いてある。
- 4 本件建物内にはペットによるクロスや床の傷が存在した。またペット臭がした。
- 5 本件建物には太陽光発電パネルが設置されているが、株式会社アプラスの所有権留保の有無は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査経過用)

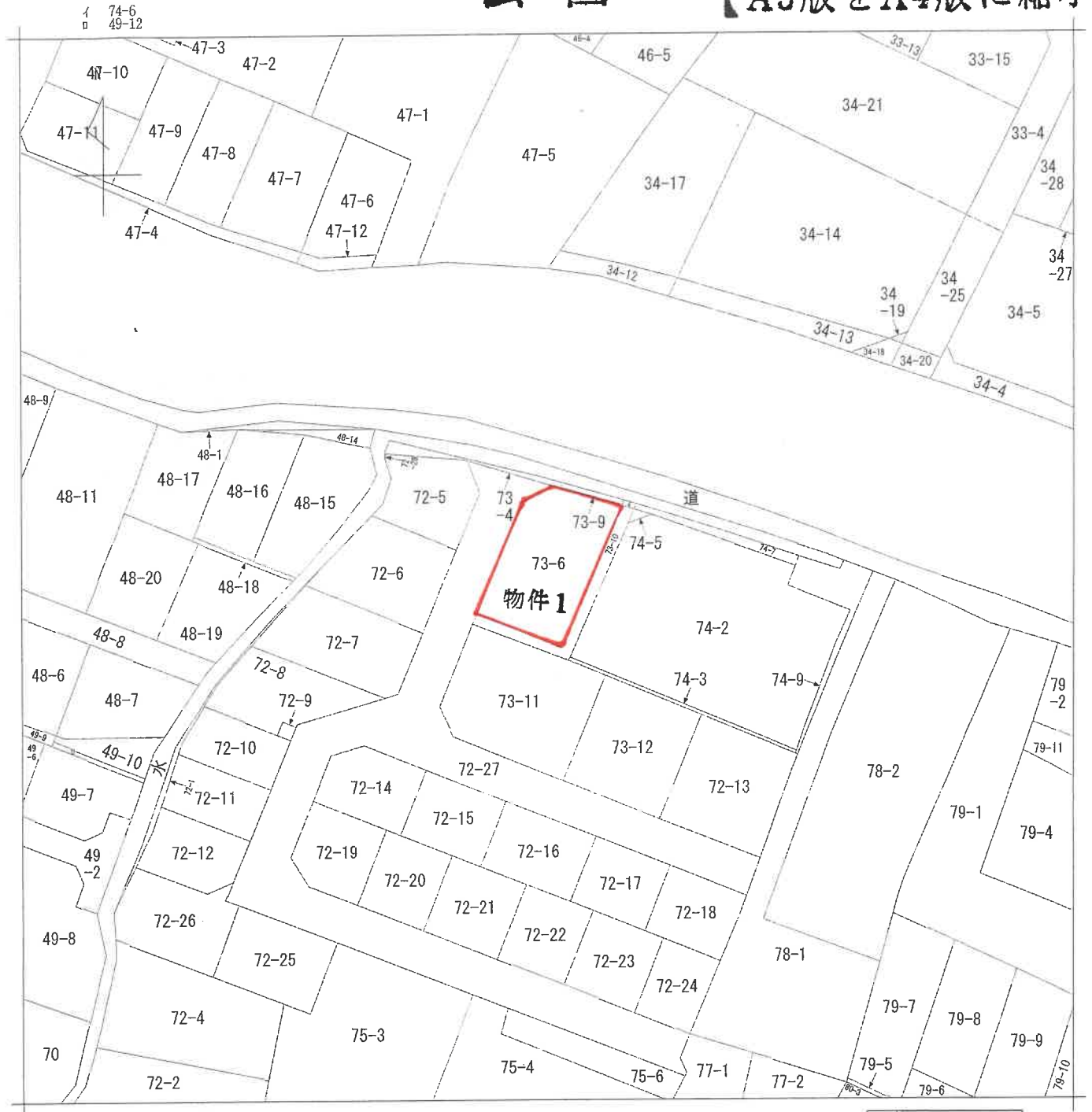
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年 9月 3日 (火) : - :	執行官室	富士宮市資産税課に間取図請求 (郵送)
6年 9月 6日 (金) 8:25-8:30	物件所在地	物件確認, 全戸不在, 占有状況調査, 外観写真撮影, 通知書投函
6年 9月 6日 (金) 11:50-11:55	静岡地方法務局富士支局	土地 (近隣地) の登記事項要約書申請, 本件土地上の建物登記について調査 (本件建物以外に登記なし)
6年 9月13日 (金) : - :	執行官室	所有者に現況調査期日通知書, 本件物件の使用状況に関する照会書郵送 (照会に対する回答なし)
6年10月 2日 (水) 14:00-14:40	物件所在地	所有者の配偶者及び義母と面接, 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
6年10月 4日 (金) : - :	執行官室	沼津自動車検査登録事務所に自動車の登録事項等証明書の送付依頼 (郵送)
6年10月 7日 (月) 14:35-14:40	静岡地方法務局	会社の履歴事項全部証明書申請
6年10月17日 (木) 16:50-16:55	執行官室	株式会社アプラスの社員から事情聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 6年10月 2日 目的物件は不在で施錠されている可能性があったので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

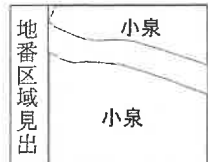
(5枚目)

公 図

【A3版をA4版に縮小】



(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 分	所 在	富士宮市小泉字蟹入越				地 番	73番6			
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	昭和56年12月10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6年7月16日

東京法務局豊島出張所

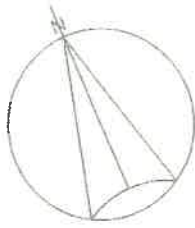
整理番号：H15295-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

土地建物位置関係図



市道（建築基準法上の道路）

道路境界線

物件 1
73-6

物件 2

市道（建築基準法上の道路）

隣地境界線

隣地境界線

隣地境界線

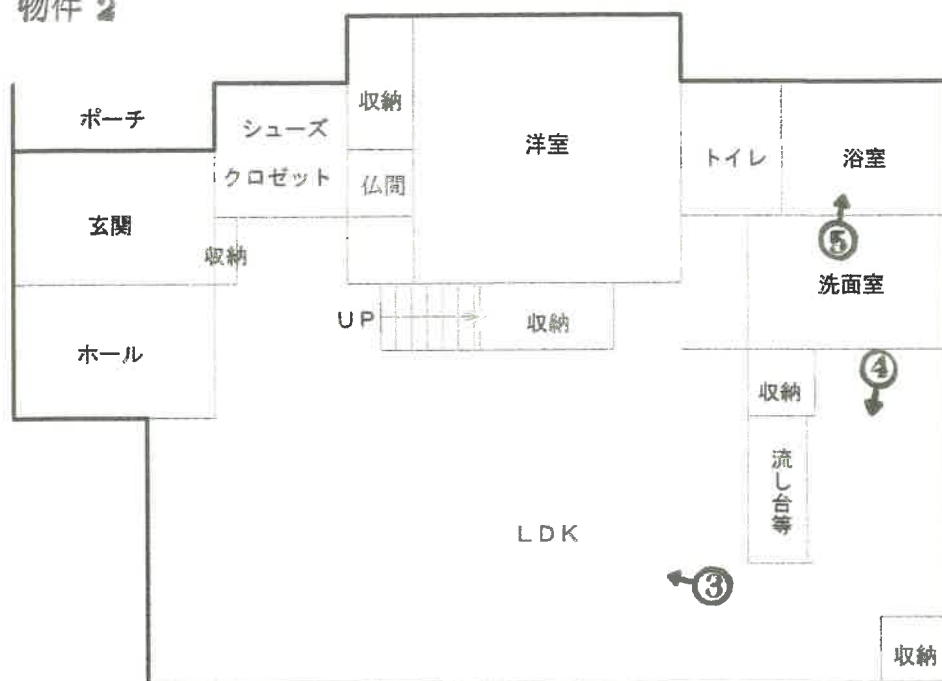
73-10



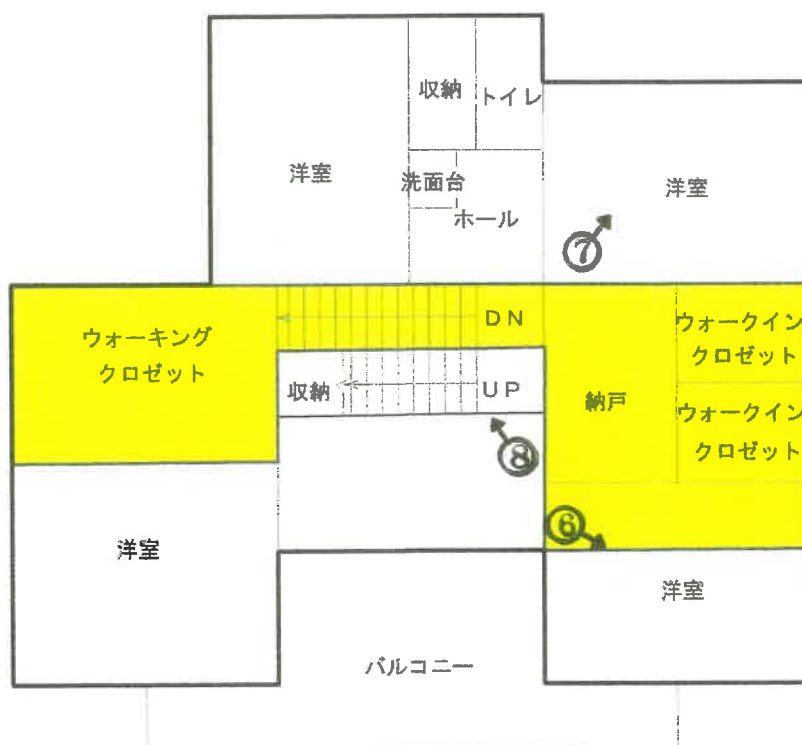
写真撮影方向

間 取 図

物件 2



1 階平面図



2 階平面図

…小屋裏収納

♂写真撮影方向

写真 1

物件 2

物件 1



写真 2

物件 2

物件 1



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（小屋裏収納）の状況（間取図に写真撮影方向の記入なし）



令和6年(ケ)第 26号
令和6年10月2日現地調査
令和6年10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

西 園 文 人 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 富士宮市小泉字蟹入越 |
| | 地 番 | 7 3 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 2. 3 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富士宮市小泉字蟹入越 7 3 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 3 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9. 3 7平方メートル
2 階 7 9. 4 9平方メートル |



第1 評価額

一括価格	
金19,470,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,370,000円
物件2（建物）	金16,100,000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 建物が存している。		

※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「源道寺」駅の南東方、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	一般住宅を主体にアパート等もみられる住宅地である。標高約110m地点の南向きに緩傾斜をなす地域で、農地等からの転用分譲宅地が多くみられる。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	防火規制	指定なし
	その他規制	なし
面 地 の 状 況	地 積	332.32平方メートル
	形 状	ほぼ長方形
	間 口 ・ 奥 行	間口約15m、奥行約24m
	地 勢	道路面より等高～約1.2mほど高い。
	接 道 状 況	敷地の北側および西側で下記道路に接面する角地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側：	幅員約6mの舗装市道小泉95号線（建築基準法上の道路）
	西側：	幅員約6mの舗装市道小泉230号線（建築基準法上の道路）
土 地 利 用 の 状 況	・ 物件1土地は物件2建物の敷地として利用されている。 ・ 目的外建物の有無：無	

供給処理施設	上水道あり ガス配管あり 下水道なし 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、通常のコスト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	・ 富士宮市ホームページ（富士宮市遺跡地図）にて確認したところ、物件1土地は埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 ・ 目視による外観調査の限りにおいては、土壌汚染・地下埋設物の端緒は発見されなかった。尚、土壌汚染対策法に規定される「要措置区域」および「形質変更時要届出区域」には指定されていない。

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）：平成31年3月5日 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19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：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：オール電化
床 面 積	ほぼ公簿通り
現 況 用 途 等	居宅
品 等	やや優
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が本建物を家族とともに住居として使用、占有している。
特 記 事 項	・ 物件2建物は物件1土地上に存している。 ・ 屋根上に太陽光設備が設置されている。詳細は執行官の現況調査報告書を参照されたい。 ・ 室内で犬を2頭飼育しており、室内の臭気および床の傷が目立つ。

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	42,000	0.93	332.32	1.0	12,980,000

ア 標準画地価格

地価調査基準地 富士宮-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \cdot & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,500\text{円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/125 & \div & 42,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： なし

◇ 地域格差： 環境条件△

イ 個別格差： 角地+ 規模△

ウ 地 積： 公簿数量を採用した。

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	200,000	178.86	0.684	24,470,000

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10%

耐用年数に基づく方法 観察減価法

現価率 = $19年 \div (6年 + 19年) \times (1-0.1) \div 0.684$

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	12,980,000	0.5	法定地上権	6,490,000

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) (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	12,980,000	-6,490,000	/	0.8	0.65	3,370,000
2	24,470,000	+6,490,000	-	0.8	0.65	16,100,000
一括価格 (合計)						19,470,000

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ならびに目的物件の個別的要因等について充分考慮したが、建物の管理状態を考慮すると、より市場性が劣ると判断されたことから、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. 地価調査基準地 富士宮-12

所 在 : 富士宮市小泉字萩間591番9

価 格 : 52,500円/㎡

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 184㎡

供給処理施設 : 上下水道

接 面 街 路 : 北東6.0m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第1種住居地域

指定建ぺい率 : 60% 指定容積率 : 200%

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに空地等がみられる住宅地域

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



公 図 写

(A3版をA4版に縮小)



(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。



請求部分	所在	富士宮市小泉字蟹入越				地番	73番6			
出力縮尺	1/600	精度区分		照準系番号又は記号		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	昭和56年12月10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。

(静岡地方裁判所富士支部管轄)

令和6年7月16日

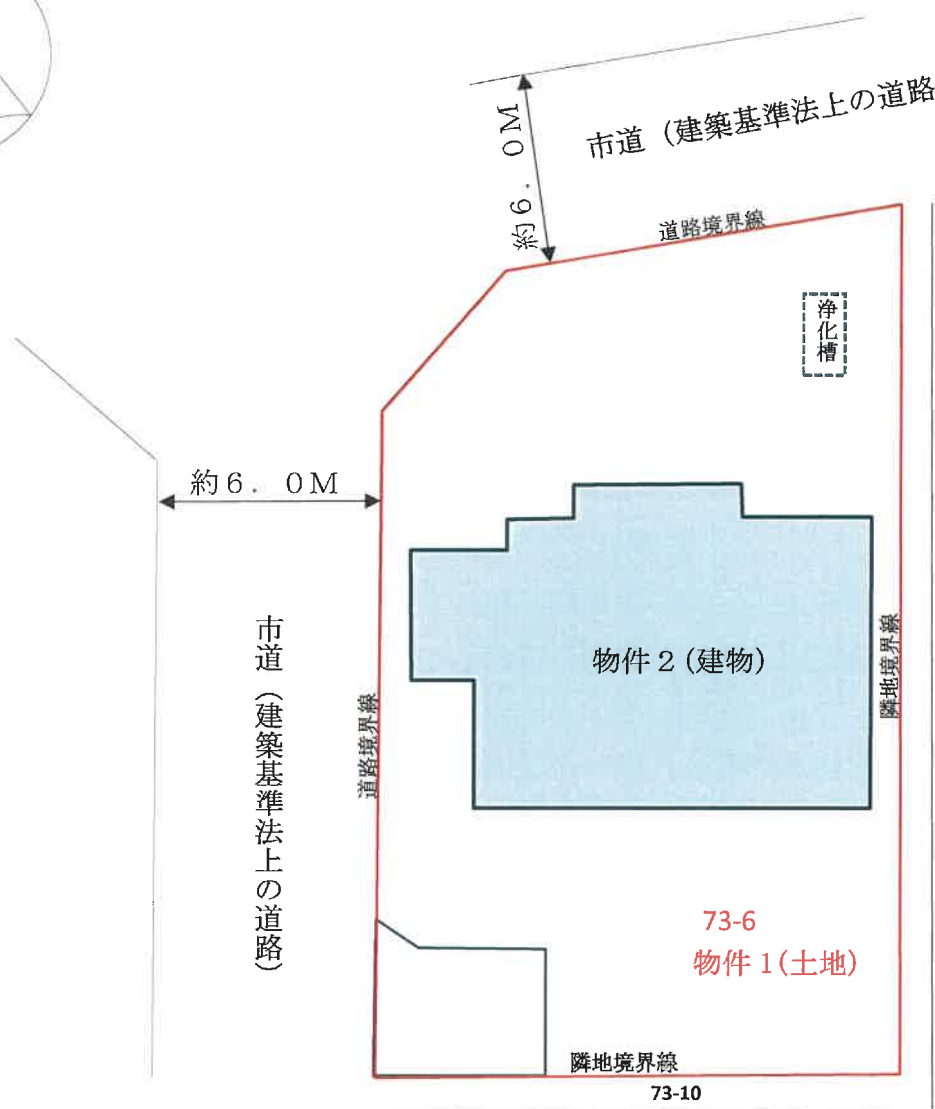
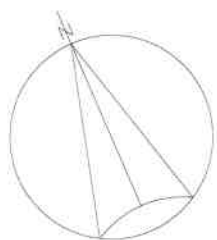
東京法務局豊島出張所

整理番号: H15295-1

登記官

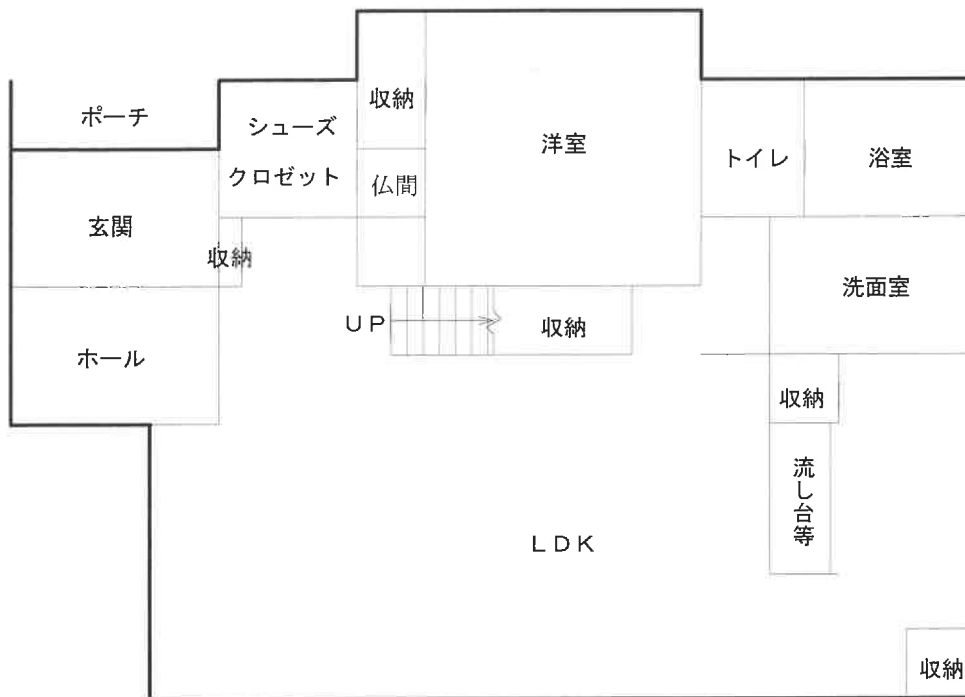
(1/1)

建 物 配 置 図

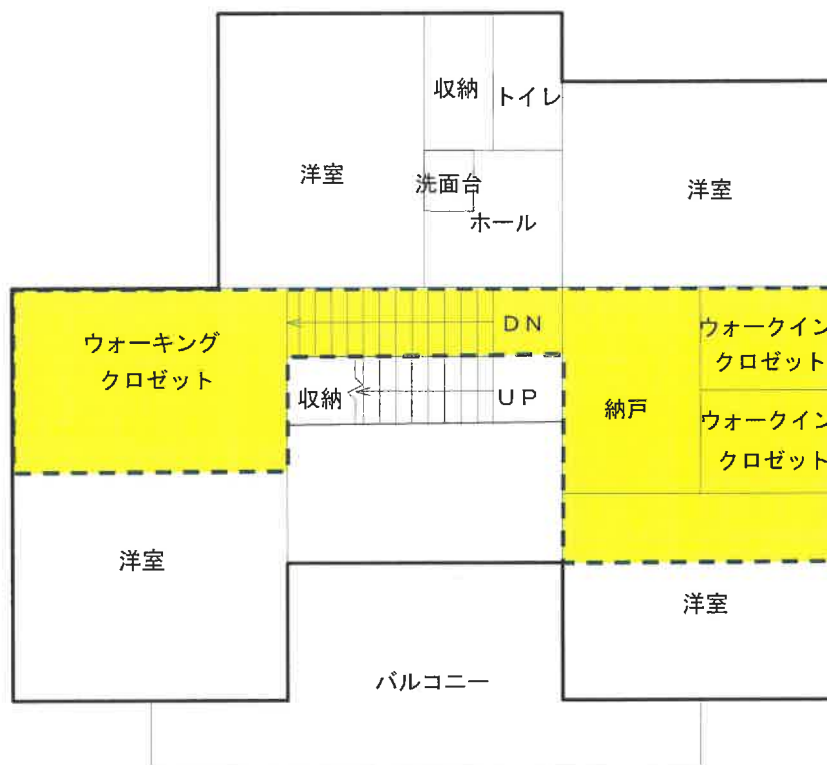


※図面と現況とが異なる場合、現況を優先とする。

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

…小屋裏収納

※図面と現況が異なる場合、現況を優先とする。